

광주지방법원 순천지원 2024. 9. 26 선고 2023가합12198 판결 [소유권이전등기절차 이행 청구 등]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 예주

담당변호사 김소연

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E (한국명: F)

피고들 소송대리인 법무법인 참진

담당변호사 이정훈

피고들 소송대리인 법무법인 케이앤비

담당변호사 강병수

변 론 종 결 2024. 9. 5.

판 결 선 고 2024. 9. 26.

주 문

1. 피고들은,

가. 2021. 2. 11.자 지주공동개발계약에 기한 원고와 피고들의 계약 체결에 대하여 승낙의 의사표시를 하고,

나. 원고가 여수시에 대하여 별지 목록 기재 각 부동산에 공동주택개발사업에 대한 인허가신청을 함에 있어 토지사용승낙의 의사표시를 하고,

다. 원고로부터 별지 목록 기재 각 부동산에 공동주택개발사업에 대한 인허가를 받은 다음,

10,000,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 1) 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 2.

11.자 지주공동개발계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 2) 위 부동산을 각 인도하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1의 다항 중 건물인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가 내지 다항 및 피고들은 공동하여 원고에게 1,000,000,000원 및 이에 대하여 2022.

2. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

주식회사 G(대표자는 사내이사인 H이다, 이하 ‘G’라 한다)는 부동산 투자 및 개발업 등을 영위하는

법인이고, 피고들은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자들이다(피고별 각 부동산의 소유관계는 별지 목록 기재와 같다).

나. 이 사건 개발계약의 체결 등

G와 피고들은 2021. 2. 11. 이 사건 부동산에 관하여 아래와 같은 내용의 지주 공동 개발 계약(갑 제3호증, 이하 ‘이 사건 개발계약’이라 하고, 이 사건 개발계약상의 공동주택개발사업을 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 체결하였다(아래 글상자에서 ‘갑’은 피고들, ‘을’은 G, ‘갑 소유 부동산’은 이 사건 부동산을 지칭한다).

지주 공동 개발 계약서

제1조(계약의 목적)

1. 갑과 을은 본 계약서를 작성하고, 갑은 본 사업에 대하여 갑 소유 부동산을 제공하고, 갑 소유 부동산을 개발하여 공동주택건립사업을 추진함을 목적으로 한다.

제2조(갑 소유 부동산을 제공한 대가)

1. 갑과 을은 본 사업을 위하여, 갑은 갑 소유 부동산을 제공하고, 갑이 제공한 부동산으로 본 사업에 대한 인허가를 받아서 본 사업을 진행한다.

2. 갑과 을은 갑이 본 사업에 갑 소유 부동산을 제공한 대가로, 본 사업의 개발수익금(지출을 공제한 순수익금)에서 18억 원을 지불하기로 합의한다.

제3조(갑 소유 부동산 매매)

1. 위 제2조에서, 갑과 을은 본 사업에 대한 인허가를 받은 후, PF대출1) 을 받아서 본 사업의 개발 사업을 진행한다. 이 때 금융권에서 PF대출이 승인되면, 갑은 갑 소유 부동산 을(시행법인)에게 매매한다.

2. 갑 소유 부동산의 매매대금은 금 110억 원이며, 매매대금은 본 사업에 대한 인허가를 받은 후, PF대출을 받아서 지불한다.

제5조(갑과 을의 이행사항)

1. 을은 본 사업의 모든 업무를 총괄한다.

2. 개발 방향 및 컨셉은 을의 책임 하에 을이 정한다.
4. 갑은 본 사업에 갑 소유 부동산을 제공하고, 그 대가로 개발수익금에서 금 일십팔억 원의 수익을 가지며, 을에게 별도 수익금을 요구할 수 없다.
5. 갑은 본 사업(인허가 포함)을 위하여 을의 요청이 있을 시 즉시 모든 서류 일체를 발급하여 을에게 제공하여야 한다. 을은 갑이 제공한 모든 서류 일체를 본 사업의 용도로만 사용하여야 한다.
6. 갑은 토지대금 수령과 동시에 부동산의 명도, 소유권이전등기, 금융권의 근저당권 해지, 건축물의 멸실 등을 이행한다.
8. 본 사업에 대한 전체 사업부지는 갑 소유 부동산 별첨 토지조서 34필지이다.

제6조(재계약서 작성)

1. 을은 본 계약서를 작성 후 20일 이내에 신설법인(이하 ‘시행법인’이라 한다)을 설립하여 본 사업을 수행하기로 한다.
2. 을의 시행법인이 설립되면, 본 계약에 대한 을의 권리를 시행법인으로 양도하며, 본 계약서에 대하여 재계약서(“을”을 시행법인으로 변경)를 작성한다. 이 때 본 계약 내용은 변함이 없다.

제7조(계약 불이행 및 손해 배상)

1. 본 계약상의 권리, 의무이행과 관련하여 갑, 을은 상대방의 고의 또는 과실로 인하여 손해가 발생할 경우 상대방에게 그에 대한 손해배상을 청구할 수 있다.
2. 본 계약서 작성 후 을이 본 계약을 이행하지 않을 경우 을은 갑에게 10억 원을 배상하고, 갑이 본 계약을 이행하지 않을 경우 갑은 을에게 10억 원을 배상한다.

제11조(기타 사항)

본 사업에 대한 갑 소유 부동산 외 기타 사업부지는 I(40평, 300만 원/평), J, K(70평, 300만 원/평), L(130평, 200만 원/평), M(전체부지, 300만 원/평)이다. 기타 사업부지의 매입에 관련하여 지금까지 갑이 추진하여 왔으며, 설계 조건에 따라 M는 제외될 수 있다.

제12조(특약사항)

본 특약은 본 계약을 우선하여 적용된다.

1. 갑과 을은 본 계약서를 작성하고 지주공동개발사업을 착수하여, 본 사업에 대한 개발수익금(지출을 공제한 순수익금)에서 갑이 본 사업에 갑 소유 부동산을 제공한 대가를 지불하기로 하였다.

3. 갑과 을은 본 사업을 진행하면서 본 사업의 개발 자금이 금융권에서 PF대출이 승인되었을 시, 갑 소유 부동산을 을(시행법인)에게 매도하기로 하였다. 이에 을은 갑에게 10억 원을 우선 지불하고, 향후 갑 소유 부동산에 대하여 부동산 매매계약서가 작성이 되면 갑에게 지불한 10억 원은 부동산매매대금에 포함된다(부동산매매대금에서 10억 원을 공제하고 100억 원 남는다).

4. 을은 위 3항의 금액을 본 계약서 작성일로부터 20일 이내에 을의 시행법인 명의로 지불한다.

5. 위 제7조 제2항에도 불구하고 본 계약서 작성일로부터 21일 이후부터는 갑과 을은 어떠한 경우라도 본 계약을 해제, 해지할 수 없다. 그 이유는 본 계약은 공동주택 개발 사업의 특수성이다.

G는 피고들에게 이 사건 개발계약서 제12조 제3호에 따라 2021. 2. 19. 3억 원, 2021. 3. 2. 7억 원의 합계 10억 원을 지급하였다.

다. 피고들의 이중매매계약 등

한편, 피고들은 2021. 3. 29.경 N 등과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 162억 원으로 하는 매매계약을 체결하였고, 주식회사 O(이하 'O'이라 한다)은 2022. 1. 25. 위 매매계약의 매수인 지위를 승계하는 내용의 계약을 체결하였다. O은 피고들로부터 이 사건 부동산에 관한 사용승낙을 받고 2023. 12.경 여수시에 이 사건 부동산에 관하여 주택건설사업계획승인신청을 하였다.

라. 관련 소송의 경과

G는 2021. 6. 10. 피고들을 상대로 이 사건 개발계약에 따른 의무이행을 구하는

소유권이전등기청구소송, 피고들은 위약금을 청구하는 손해배상의 반소를 각 제기하여 본소청구는 전부인용되고 반소청구는 기각되었다[광주지방법원 순천지원 2021가합11603호(본소), 2022가합11105호(반소)]. 이에 피고들이 항소하였고, G가 본소청구를 추가하였으나, 항소심 법원은 2023. 7. 12. 이 사건 매매조항의 ‘을(시행법인)’은 원고의 시행법인(이 사건의 원고)‘을 의미하므로, G는 매도의 상대방이 아니라는 이유로 원고의 본소청구 및 피고들의 반소청구를 모두 기각하는 판결을 선고하였고, 쌍방이 상고하였으나 2023. 10. 27. 심리불속행 기각되어 위 판결이 확정되었다[대법원 2023다265847(본소), 2023다265854(반소)].

마. 시행법인의 설립 및 의무이행의 촉구

G는 2023. 7. 21. 주택건설업 등을 영위하는 원고(대표이사: H)를 설립하고, 2023. 8. 18. 원고에게 이 사건 개발계약 상의 권리를 양도하는 내용의 계약을 체결하였다.

원고는 피고들에게 2023. 10. 27. ‘G가 원고를 설립하여 이 사건 개발계약 상 시행법인 설립의무를 이행하였으므로, 피고들은 원고에게 위 의무와 동시이행관계에 있는 이 사건 부동산 사용승낙 의무 및 기타 사업부지 매수의무를 이행하여야 한다. 2023. 11. 중순경 만나 이 사건 개발계약에 따라 본 계약을 작성하기를 요청한다.’는 취지의 내용증명을, 2023. 11. 22. 위 2023. 10. 27.자 내용증명 상의 의무이행을 거듭 촉구하는 내용의 내용증명을 각 발송하였고, 그 무렵 각 내용증명이 피고들에게 각 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 16, 18, 20, 24 내지 26호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 6 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 본 계약의 체결에 대한 승낙의 의사표시 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고들은 이 사건 개발계약에 따라 원고와 피고들의 본 계약 체결에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

나. 청구원인에 관한 판단

이 사건 개발계약은 'G의 시행법인이 설립되면, 본 계약에 대한 G의 권리를 시행법인으로 양도하며, 본 계약서에 대하여 재계약서("G"를 시행법인으로 변경)를 작성한다. 이 때 본 계약 내용은 변함이 없다.'라고 정하고 있는 사실(제6조 제4호), G가 2023. 7. 21. 원고를 설립하고 2023. 8. 18. 원고에게 이 사건 개발계약 상의 권리를 양도하는 내용의 계약을 체결한 사실이 각 인정됨은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 개발계약의 문언상 G와 피고들은 G가 시행법인으로서 원고를 설립하면, 이 사건 개발계약의 당사자를 G에서 원고로 변경하는 내용의 재계약을 체결하겠다는 의사를 표명하였다. 따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 내용의 재계약 체결에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

다. 피고들의 항변 등에 관한 판단

피고들은 이 사건 개발계약을 해지하였다고 항변하므로, 먼저 이 사건 개발계약에 대하여 해지권을 행사할 수 있는지 여부에 관하여 본다. 이하 이 사건 각 청구에서 공통된 피고들의 항변을 한꺼번에 살펴본다.

1) 해지권 행사 가부

가) 원고 주장의 요지

이 사건 개발계약은 공동주택개발사업의 특수성에 비추어 본 계약서 작성일로부터 21일 이후부터 어떠한 경우라도 본 계약을 해제, 해지할 수 없다고 규정하고 있으므로, 피고들은 이 사건 개발계약을 해지할 수 없다.

나) 관련 법리

처분문서는 그 진정성립이 인정되면 특별한 사정이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언의 내용에 따라 당사자의 의사표시가 있었던 것으로 객관적으로 해석하여야 하고 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 하며(대법원 2003. 1. 24.

선고 2000다5336, 5343 판결, 대법원 2001. 2. 27. 선고 99다23574 판결 등 참조), 계약당사자 사이의 채무불이행에 따른 법정해제권을 배제하는 약정은 비록 손해배상의 청구가 보장된다고 하더라도 그 자체로서 채무불이행을 용인하는 결과가 되므로 계약당사자의 합의에 따라 명시적으로 법정해제권을 배제하기로 약정하였다고 볼 수 있는 경우가 아닌이상 엄격하게 제한 해석하여야 할 것이다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결).

다) 구체적 판단

이 사건 개발계약은 “본 계약서 작성 후 을이 본 계약을 이행하지 않을 경우 을은 갑에게 10억 원을 배상하고, 갑이 본 계약을 이행하지 않을 경우 갑은 을에게 10억 원을 배상한다(제7조 제2호).”, “위 제7조 제2항에도 불구하고 본 계약서 작성일로부터 21일 이후부터는 갑과 을은 어떠한 경우라도 본 계약을 해제, 해지할 수 없다. 그 이유는 본 계약은 공동주택 개발 사업의 특수성이다(제12조 제5호).”라고 정하고 있는 사실이 인정됨은 앞서 본 바와 같다.

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 개발계약 제12조 제5호는 일응 일정한 범위의 해제 · 해지권을 배제하는 것으로 보인다. 그러나 한편 ‘위 제7조 제2항에도 불구하고’ 해제, 해지권을 배제한다는 취지는, ‘일방이 이 사건 개발계약 상 의무를 위반한 경우 10억 원을 배상하여야 하나, 10억 원을 배상하더라도 해제, 해지권은 행사할 수 없다.’는 것으로 약정해제 · 해지권을 배제하는 조항이라고 볼 것이지, 명시적으로 법정해제 · 해지권을 배제하기로 약정하였다고 볼 수 없다.

명시적으로 법정해제 · 해지권을 배제하는 약정이라고 보면 그 자체로서 채무불이행을 용인하는 결과가 되므로 법정해제 · 해지권을 배제하는 조항이라고 해석할 수는 없다. 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 상법 제83조 제2항 상 해지의 항변에 관한 판단

가) 피고들 주장의 요지

이 사건 개발계약은, 피고들이 원고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전하고, 원고가 주택개발사업을 수행하여 수익금 중 일부를 피고들이 받기로 하는 익명조합과 유사한 무명계약이다. 상법 제83조 제2항은 “조합의 존속기간의 약정의 유무에 불구하고 부득이한 사정이 있는 때에는 각 당사자는 언제든지 계약을 해지할 수 있다.”고 규정하고 있는바, 이 사건 개발계약도 당사자 상호간의 신뢰를

기초로 하는 계속적 계약으로, 그 신뢰를 유지할 수 없게 되는 사정변경이 생긴 경우에는 위
상법규정을 유추적용하여 계약을 해지할 수 있다.

나) 관련 법리

조합은 2인 이상이 상호출자하여 공동사업을 경영할 것을 약정함으로써 그 효력이 생기고(민법 제703조), 익명조합은 당사자의 일방이 상대방의 영업을 위하여 출자하고 상대방은 그 영업으로 인한 이익을 분배할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(상법 제78조). 익명조합원이 출자한 금전 기타의 재산은 영업자의 재산으로 보고(상법 제79조), 영업자의 거래로 인한 모든 권리와 의무는 영업자에게 귀속한다(상법 제80조 참조). 한편, 특정 공동사업에 대하여 위와 같은 법률관계 중 어느 법리를 적용할지는, 당사자들의 내부관계에 있어서 공동사업이 있는지, 조합원이 업무검사권 등을 가지고 조합의 업무에 관여하였는지, 재산의 처분 또는 변경에 전원의 동의가 필요한지 등을 모두 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 11. 24. 선고 2010도5014 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

앞서 본 사실 및 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 개발계약에 따르면 원고가 개발 방향 및 컨셉 등 이 사건 사업의 모든 업무를 총괄하고(제5조), 피고들은 감시권 등 이 사건 사업에 대하여 관여할 권리규정이 전무한바, 원고와 피고들이 공동사업을 경영하였다고 보기는 어려운 점, 피고들 소유 이 사건 부동산의 매매대금은 110억 원, 피고들이 받게 될 개발수익금은 18억 원으로 각 고정되어 있는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 개발계약은 익명조합계약이 아니라 매매계약 및 단순 투자계약의 성격을 띤 것으로 보이므로, 이 사건 개발계약이 익명조합계약임을 전제로 한 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 사정변경 내지 신의칙에 의한 해지의 항변에 관한 판단

가) 피고들 주장의 요지

이 사건 개발계약은 계약 당시 예측한 사회적, 경제적 환경이 크게 변하여 PF대출이 실행되어 개발사업이 진행될 가능성이 거의 없고, 사업을 진행할수록 오히려 손해가 발생하므로, 사정변경 내지 신의칙에 기하여 계약을 해지할 수 있다.

나) 관련 법리

이른바 사정변경으로 인한 계약해지는, 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결, 2011. 6. 24. 선고 2008다44368 판결 참조).

다) 구체적 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 인정한 사실과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 경제적 상황이 달라져 공사비 및 금융비용 증가 등 문제가 발생하였다 하더라도 이는 G와 피고들이 이 사건 개발계약을 체결할 당시부터 예측 가능한 범위를 초과한다고 보기는 어려운 점, 피고들은 토지매입비용 등 사업 추진에 필요한 비용을 조달하기 위해 금융기관으로부터 원고의 PF대출이 원활히 이루어질 수 있도록 협력할 의무가 있었으나, 피고들이 이 사건 부동산에 관한 사용승낙의 의사표시를 하지 않는 등 비협조가 사업진척이 없는 것에 일정 부분 기인한 것으로 보이는 점을 종합하여 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 개발계약 당시 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정이 변경되었다고 보거나, 이 사건 개발계약의 내용에 따른 구속력을 인정한다고 하여 현저히 신의칙에 반하는 결과가 생긴다고 보기도 어려우므로, 피고들의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

라. 불안의 항변에 대하여

1) 피고들 주장의 요지

이 사건 사업은 이 사건 개발계약을 체결할 당시와는 경제적, 사회적 상황이 현저히 변화하여 공사비 및 금융비용 증가 등으로 수익성이 없어 금융기관의 PF대출을 더 이상 기대할 수 없고, 매매잔금도 지급받을 수 없다. 즉, 원고의 이행이 곤란한 사유가 발생하였으므로, 피고들은 민법 제536조 제2항 상 불안의 항변권에 관한 규정을 준용 내지 유추적용하여 원고에 대한 토지사용승낙의무의 이행 등을 거절할 수 있다.

2) 관련 법리

선이행의무를 지고 있는 당사자가 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에 민법 제536조 제2항 및 신의성실의 원칙상 자기의 채무이행을 거절할 수 있고, 여기서 이행이 곤란할 현저한 사유란 선이행의무를 지게 된 채권자가 계약성립 후 채무자의 신용불안이나 재산상태의 악화 등 사정으로 반대급부를 이행받을 수 없는 사정변경이 생기고 이로 인하여 당초의 계약 내용에 따른 선이행의무를 이행케 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되는 경우를 말하는 것으로, 이와 같은 사유는 당사자 쌍방의 사정을 종합하여 신중히 판단하여야 한다(대법원 2005. 6. 24. 선고 2005다17501 판결, 2002. 9. 4. 선고 2001다1386 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

피고들이 토지매입비용 등 사업 추진에 필요한 비용을 조달하기 위해 금융기관으로부터 원고의 PF대출이 원활하게 이루어질 수 있도록 협력할 의무가 있음은 앞서 인정한 바와 같고, 피고들의 비협조 등으로 인하여 PF대출신청에 필요한 인허가신청이 이루어지지 않은 상태에서 더 이상 사업진척이 이루어지지 아니한 것으로도 보이는 점, 경제적 상황이 달라져 공사비 및 금융비용 증가 등의 문제가 존재하였다 하더라도 이는 이 사건 개발계약 체결 당시부터 예측가능한 범위를 넘는 것으로 보이지는 않는 점 등 위와 같은 모든 사정을 종합해 보면, 이 사건 개발계약에 따라 '원고의 이행이 곤란할 현저한 사유', 즉 피고들이 원고로부터 반대급부를 이행받을 수 없는 사정변경이 생기고 이로 인하여 피고들로 하여금 당초의 계약내용에 따른 선이행의무를 이행하게 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되는 사유가 존재한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고들의 이 부분 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 이 사건 부동산 사용승낙의 의사표시 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고들은 이 사건 개발계약에 따라 원고가 여수시에 대하여 이 사건 부동산을 사업부지로 하는 이 사건 사업에 대한 인허가신청을 하는 데 필요한 이 사건 부동산에 관한 사용승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

나. 구체적 판단

이 사건 개발계약은 '원고의 요청이 있으면 피고들은 원고에게 이 사건 사업 인허가에 필요한 서류를 제공하여야 한다'라고 정하고 있는 사실(제5조 제5호), 원고가 이 사건 사업에 관한 인허가를 받기 위해서는 이 사건 부동산의 소유자인 피고들의 토지사용승낙 의사표시가 필요한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 증거들에 의해 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고가 이 사건 부동산에 이 사건 사업에 대한 인허가신청을 함에 있어 토지사용승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

4. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 및 인도 의무에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고들은 이 사건 개발계약에 따라, 원고로부터 이 사건 부동산에 이 사건 사업에 대한 인허가를 받은 다음, 원고로부터 매매잔금 100억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 구체적 판단

1) 이 사건 개발계약은 “갑(피고들)과 을(G)은 본 사업에 대한 인허가를 받은 후, PF대출을 받아서 본 사업의 개발사업을 진행한다. 이 때 금융권에서 PF대출이 승인되면, 갑은 갑 소유 부동산을 (시행법인)에게 매매한다.”, “갑 소유 부동산의 매매대금은 금 110억 원이며, 매매대금은 본 사업에 대한 인허가를 받은 후, PF대출을 받아서 지불한다.”고 규정하고 있는 사실(제3조), 이 사건 개발계약을 통해 원고가 피고들로부터 이 사건 부동산을 110억 원에 매수한 사실, 원고가 피고들에게 매매대금 중 10억 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 따라서 피고들은 원고로부터 이 사건 부동산에 공동주택개발사업에 대한 인허가를 받은 다음, 매매잔금 100억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다. 또한, 피고들이 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 및 인도의무에 대하여 다투고 있는 이상 원고에게는 미리 청구할 필요도 인정된다.

3) 이에 대해 피고들은, 이 사건 개발계약 제3조는 PF대출 승인을 조건으로 피고들에게 그

매도의무를 지게 하고 있으나, PF대출이 승인되어 조건이 성취된바 없으므로 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하여야 할 의무가 없다고 주장한다.

4) 그러나 앞서 본 증거들, 갑 제20, 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 계약의 주요 내용은 원고가 피고들로부터 이 사건 부동산을 110억 원에 매수한다는 것이고, PF대출의 승인은 매매잔금을 지급받는 수단으로 보이는 점, ② 이 사건 개발계약상 이 사건 부동산의 매도는 앞서 본 바와 같이 PF대출을 승인받아 자금조달을 하여 매매대금을 지급받음과 동시에 이루어지는바, PF대출 승인이 모두 이루어진 상태에서 매매대금을 받음과 동시에 소유권이전등기 및 인도 의무를 이행하라는 것이 피고들에게 어떠한 불이익 내지 손해를 발생하게 한다고 볼 수 없는 점, ③ 피고들이 원고에게 이 사건 본 계약 체결 및 이 사건 부동산에 관한 사용승낙의 의사표시를 할 의무 등 이 사건 인허가신청 등에 협조할 의무가 있음에도 불구하고, 원고의 PF대출에 필요한 이 사건 사업에 대한 인허가신청 등에 협조하지 않고 있는 것은 신의성실에 반하여 원고의 PF대출 승인을 방해하였기 때문이므로, 원고는 민법 제150조 제1항에 따라 위 조건의 성취를 주장할 수 있는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 피고들의 이 부분 주장 역시 받아들이지 아니한다.

5. 10억 원 청구에 관한 판단

소장 및 2024. 4. 19.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 상 10억 원의 지급을 구하는 청구원인에 관한 기재가 전혀 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

6. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이태우, 판사 박아름, 판사 한지혜

별지

1) Project Financing, 부동산 건설 사업을 목표로 받는 대출을 의미한다.