

대구지방법원 안동지원 2019. 2. 20 선고 2017가단23387 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

---

## 재판경과

대구지방법원 2020. 6. 18 선고 2019나304101 판결

대구지방법원 안동지원 2019. 2. 20 선고 2017가단23387 판결

## 전 문

### 원고(탈퇴)A

소송대리인 법무법인 신재

담당변호사 도정환, 김범수

### 원고 승계참가인B

소송대리인 법무법인 신재

담당변호사 도정환, 김범수

### 피고C

소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 이태선

변론 종결 2019. 2. 13.

판결 선고 2019. 2. 20.

## 주 문

1. 피고는 원고 승계참가인으로부터 250,000,000원을 지급받음과 동시에 원고 승계참가인에게,

가. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2017. 4. 27. 매매를 원인으로 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 위 가.항 기재 각 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 이 사건 매매계약의 체결 등

1) 피고는 2008년경부터 농업회사법인 (주)D(이하 'D'이라 한다)과 사이에 비육돈 사육 위탁계약을 체결하고, 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에서 'E 농장'이라는 상호로 D 소유의 비육돈을 위탁받아 사육해왔다.

2) 원고는 2017. 4. 27. 피고와 사이에 원고가 피고로부터 이 사건 토지를 매수하고, 피고에게 매매대금 500,000,000원을 지급하되, 계약시 계약금 50,000,000원을, 2017. 7. 1. 중도금 200,000,000원을, "건축허가 후 1주일 이내"에 잔금 250,000,000원을 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 매매계약의 특약사항은 다음과 같다.

○ 잔금일은 이 사건 토지의 신축 축사 건축허가로부터 일주일 이내에 하기로 한다.

- 매수인은 매도인이 이 사건 계약으로 인한 'D'과의 위탁계약의 위약금 전부를 책임지기로 한다.
- 이 사건 토지에 매수인이 돈사 신축 허가가 되지 않을 시에는 매매계약은 계약금의 전부와 기지급된 중도금의 전부를 상환하기로 하고 서로에게 위약금 등의 책임을 묻지 않기로 한다.
- 3) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 2017. 4. 27. 계약금 50,000,000원, 2017. 6. 30. 중도금 200,000,000원 합계 250,000,000원(= 50,000,000원 + 200,000,000원)을 지급하였다.

#### **나. 이 사건 토지 등에 관한 토지사용승낙 및 이 사건 건축허가 신청 등**

- 1) 원고 승계참가인은 2017. 6. 22. 농업회사법인 F 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)와 사이에 '원고 승계참가인은 봉화군 G 일대에 모돈 500두 규모의 번식사를 신축하고, 소외 회사는 H 일대에 비육 3,000두 규모의 비육사를 신축하며, 원고 승계참가인은 번식전문 농장을 운영하여 자돈(종돈)을 소외 회사에게 전량매매하고 소외 회사는 매수한 자돈을 키워 종돈으로 판매한다.'는 등 내용의 양해각서를 작성하였다.
- 2) 피고는 2017. 8.경 봉화군에 별지 목록 순번 6, 7번 기재 각 토지(이하 '이 사건 피고 2필지'라 한다)에 관하여 소외 회사에 대한 토지사용승낙서를 제출하였다.
- 3) I은 2017. 8.경 이 사건 토지 인근에 위치한 자신의 소유인 경북 봉화군 J, K, H, L 각 토지(이하 '이 사건 I 4필지'라 한다)에 관하여 소외 회사에 대한 토지사용승낙서를 봉화군에 제출하였다.
- 4) M은 2017. 8.경 이 사건 토지 인근에 위치한 자신의 소유인 경북 봉화군 N 전 717m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 M 1필지'라 한다)에 관하여 소외 회사에 대한 토지사용승낙서를 봉화군에 제출하였다.
- 5) I은 M과 사이에, 2017. 8. 16. I이 M로부터 이 사건 M 1필지를 매매대금 9,765,000원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다가, 다시 2017. 11. 6. 매매대금을 21,700,000원으로 증액하는 내용의 변경계약을 체결하였고, M에게 2017. 8. 23.경 10,000,000원, 2017. 11. 6.경 11,700,000원 합계 21,700,000원(= 10,000,000원 + 11,700,000원)을 지급하였으며, 2017. 11.경 이 사건 M 1필지에 관한 농지취득자격증명을 신청하였다. 한편 이 사건 M 1필지 지상에는 과거 ○이 신축한 무허가 창고 건물이 존재하고 있고, I은 현재까지 이 사건 M 1필지에 관한 소유권이전등기를 마치지 못하였다.
- 6) 소외 회사는 2017. 8. 24. 봉화군에 이 사건 피고 2필지, 이 사건 I 4필지, 이 사건 M 1필지 총

7필지(이하 '이 사건 7필지'라 한다)에 관하여 돈사 신축허가(이하 '이 사건 건축허가'라 한다)신청을 하였다.

7) 소외 회사는 2017. 8. 30. 봉화군으로부터 이 사건 7필지에 관하여 가축분뇨배출시설 설치허가[배출시설 : 돼지 사육시설(2,806마리), 3,928.02m<sup>2</sup>(총 2동), 처리시설 : 퇴비사활성오니법, 441.00m<sup>2</sup>, 35m<sup>2</sup>/일]를 받았고, 2017. 11. 23. 봉화군으로부터 위 가축분뇨배출시설 설치허가통지를 받았다.

8) 피고는 2017. 9. 15. 봉화군에 대하여 이 사건 피고 2필지에 관한 토지사용승낙을 철회하였다가, 다시 2017. 10.경 봉화군에 대하여 이 사건 피고 2필에 관한 토지사용승낙서를 제출하였다.

9) 봉화군은 2017. 9. 15.경부터 2018. 3.경까지 사이에 5회에 걸쳐 소외 회사에게 환경영향평가법에 따른 소규모환경영향평가대상 여부서 제출 및 부지면적 과다로 인한 면적축소, 피고 소유인 별지 목록 순번 6번 기재 토지 등에 관한 농지법에 따른 권원 확보 등을 보완요구하였고, 소외 회사는 2017. 11.경부터 2018. 5.경까지 사이에 봉화군에 위 보완요구에 따른 보완서류 등을 제출하였다.

#### **다. 이 사건 매매계약의 해제통지 등**

1) 피고는 2017. 9. 15. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다고 통지하였다.

2) 이에 원고는 2017. 9. 26. 피고에게 '피고가 토지사용승낙의 취하로 원고의 업무를 고의로 방해하였으므로 이 사건 매매계약이 해제되는 경우 피고에게 귀책사유가 있다.'는 내용증명을 발송하였다.

3) 피고는 2017. 12. 5.경 원고에게 '2017. 12. 22.까지 건축허가를 받지 못할 경우 원고의 이행지체로 인하여 이 사건 매매계약 해제를 통보한다.'고 통지하였다.

4) 피고는 2017. 12. 26. 대구지방법원 2017년 금 제8583호로 피공탁자를 원고로 하여 원고로부터 지급받은 이 사건 매매계약의 계약금 및 중도금 합계 250,000,000원을 공탁하였다.

#### **라. 원고 승계참가인의 매수인 지위 승계 등**

1) 원고 승계참가인은 2018. 2. 1.경 원고로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 250,000,000원에 양수1) 하였고, 이 사건 소송에서 원고 승계참가하였다.

2) 원고는 2018. 2. 14. 대구지방법원 2018년 금 제116호로 피공탁자를 피고로 하여 잔금 250,000,000원을 공탁하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 23호증, 을 제1 내지 15호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 봉화군에 대한 각 사실조회 회신결과, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 양수한 원고 승계참가인으로부터 잔금 250,000,000원을 지급받음과 동시에 2) 원고 승계참가인에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

## 3. 피고의 주장에 관한 판단

### 가. 피고의 주장 요지

1) 해제조건인 성취 이 사건 토지 지상의 돈사 건축허가 신청의 불허(이하 '이 사건 건축불허가'라 한다)가 이 사건 매매계약의 해제조건이고, ① 소외 회사 등이 봉화군의 보완요구에 따른 서류를 제출하지 않아 이 사건 건축불허가가 확정되었거나, ② I이 M과 사이에 체결한 이 사건 M 1필지에 관한 매매계약은 농사가 아닌 전매를 목적으로 한 불법 계약으로서 무효이고, 이 사건 M 1필지 지상 무허가건물에 관한 M의 관습법상 법정지상권으로 인하여 위 무허가건물을 철거할 수 없어, I 또는 원고 내지 원고 승계참가인이 이 사건 M 1필지에 관한 농지취득자격증명 및 소유권이전등기를 받을 수 없으므로 이 사건 건축불허가가 확정되었다.

따라서 이 사건 매매계약의 해제조건이 성취되어 이 사건 매매계약이 실효되었다.

2) 채무불이행을 이유로 한 해제 ① 이 사건 매매계약의 당사자인 원고 내지 원고 승계참가인이 직접 이 사건 토지 지상에 돈사 건축허가 신청을 한 바도 없고, ② 원고가 피고와 사이에 2017. 8.말경 또는 2017. 12.말경까지 위 건축허가를 받기로 약정하였는데, 원고 내지 원고 승계참가인인 이 사건 토지 인근 주민들의 동의를 받지 못한 등의 이유로 위 기한을 초과하여 현재까지도 위 건축허가가 완료되지 않았다.

따라서 피고는 원고 내지 원고 승계참가인의 이 사건 매매계약에서 정한 건축허가를 완료할 의무에 관한 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다.

### 나. 판단

1) 해제조건의 성취 여부 앞서 본 이 사건 매매계약의 특약사항 내용에 비추어 보면, 이 사건 건축불허가가 이 사건 매매계약의 해제조건이라고 할 것인바, 현재 이 사건 건축불허가가 확정되어 이 사건 매매계약의 해제조건이 성취되었는지 본다.

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정, 즉 원고는 2017. 4. 27. 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하고 같은 날 피고에게 계약금을 지급하였으며, 2017. 6. 30. 피고에게 중도금을 지급한 점, 원고 승계참가인은 2017. 6. 22. 소외 회사와 사이에 양해각서를 작성한 점, 소외 회사는 2017. 8. 24. 봉화군에 대하여 이 사건 건축허가를 신청하였고, 2017. 8. 30.경 이 사건 7필지에 관한 가축분뇨배출시설 설치허가를 받은 점, 소외 회사는 현재까지도 이 사건 건축허가를 받기 위하여 봉화군의 보완요구에 따른 보완절차를 이행하고 있는 것으로 보이는 점, 위와 같은 일련의 진행과정의 순서, 소요된 기간 등에 비추어 원고 내지 원고 승계참가인, 소외 회사는 이 사건 건축허가 절차를 순차적으로 진행하고 있는 것으로 보이고, 현 단계에서 다소 미비하여 보완이 필요한 부분이 있다고 하더라도, 봉화군이 이 사건 건축허가 신청에 대하여 명시적으로 불허가처분을 한 바가 없으므로 이 사건 건축불허가가 확정되었다고 단정할 수 없는 점, 한편 I이 M과 사이에 체결한 이 사건 M 1필지에 관한 매매계약이 전매를 목적으로 한 불법적 계약으로서 무효라고 단정할 수 없고, 이 사건 M 1필지 지상 무허가건물에 관한 M 등의 소유권 내지 관습법상 법정지상권의 인정 여부가 불분명하며, 만약 M 등의 위와 같은 권리가 인정된다고 하더라도 그 권리의 포기 또는 양도가 불가능하다고 단정할 수가 없어, 그것만으로 이 사건 건축불허가가 확정되었다고 단정할 수 없는 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 제출한 증거만으로는 현 단계에서 이 사건 건축불허가가 확정되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 매매계약에서 정한 해제조건이 성취되었다고 볼 수 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 채무불이행을 이유로 한 해제 가부 원고가 이 사건 매매계약에서 정한 돈사 건축허가를 완료할 의무를 이행지체하였는지 본다.

가) 원고 내지 원고 승계참가인이 아닌 소외 회사의 이 사건 건축허가 신청을 이 사건 매매계약에서 정한 건축허가절차의 이행으로 볼 수 없는지 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알

수 있는 다음 사정, 즉 이 사건 매매계약서의 문언상 이 사건 토지에 관한 돈사 건축허가를 원고 명의로 한정하였다고 보기 어려운 점, 피고가 이 사건 매매계약 체결 이후인 2017. 8.경 및 2017. 10.경 각 봉화군에 소외 회사에 대하여 건축부지 사용을 목적으로 한 토지사용승낙을 하여 이 사건 건축허가에 별다른 이의 없이 협조하였으므로, 피고가 이 사건 매매계약을 체결할 무렵 원고가 지정 내지 동의한 제3자의 명의로 이 사건 건축허가를 신청하는 것을 수용한 것으로 볼 수 있는 점, 소외 회사가 원고 승계참가인과 사이에 이 사건 토지 일대의 비육사 신축 등에 관한 양해각서를 체결하였고, 원고 및 원고 승계참가인의 지시 내지 동의 하에 봉화군에 이 사건 건축허가 신청을 하였으며, 소외 회사가 이 사건 건축허가를 받아 돈사를 신축한 다음, 원고의 매수인 지위를 승계한 원고 승계참가인과 그 돈사를 함께 사용할 것으로 보이는 점, 피고는, 소외 회사가 이 사건 토지 일대에 기업형 대규모농장을 설립하려는 것을 알았더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이라고 주장하는 것으로 보이나, 피고가 원고와 사이에 이 사건 토지 일대에 돈사를 신축하는 내용을 포함한 이 사건 매매계약을 체결한 이상, 그 돈사에 관한 건축허가 명의가 누구인지는 피고의 지위에 별다른 영향을 미치지 않을 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고가 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결할 당시 원고 또는 원고가 지정한 제3자의 명의로 이 사건 토지 일대에 돈사 건축허가를 받는 것에 동의하였다고 봄이 타당하므로, 소외 회사의 이 사건 건축허가 신청을 이 사건 매매계약에 따른 건축허가 신청으로 볼 수 없다는 피고의 주장은 이유 없다.

나) 원고가 피고와 사이에 이 사건 건축허가의 기한을 2017. 8.말경 또는 2017. 12.말경까지로 약정하였음에도 그 기한을 도과하여 이행을 지체하였는지 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음 사정, 즉 피고가 원고와 사이에 이 사건 매매계약서에 이 사건 건축허가의 기한을 명시하거나 이 사건 매매계약 당시 위 기한을 정하였다고 볼 만한 별다른 증거가 없는 점, 피고가 당초 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결할 당시에 이 사건 건축허가에 상당한 기간이 소요될 것을 예상할 수 있었음에도, 이 사건 매매계약 체결일로부터 불과 5개월도 지나지 않은 2017. 9. 15. 이 사건 매매계약의 해제를 주장하였고, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 매매계약 체결일로부터 2년도 지나지 않은 점, 소외 회사가 현재 이 사건 건축허가 신청에 관한 보완절차를 진행하고 있으므로, 이 사건 건축불허가가 확정된 것으로 보기도 어려운 점, 소외 회사는 이 사건

건축허가를 받기 위하여 이 사건 건축허가 신청대상 토지인 이 사건 7필지의 소유권 또는 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하여야 하였는데, 피고가 봉화군에 소외 회사에 대한 토지사용승낙을 철회함으로써 이 사건 건축허가절차를 지연되도록 한 면도 있는 점, 이 사건 토지 인근의 일부 주민들이 이 사건 토지 인근의 돈사 신축에 반대한 바가 있기는 하지만, 이 사건 토지 인근의 다른 주민들은 위 돈사 신축에 동의한 바도 있고, 이 사건 토지 인근의 일부 주민들의 돈사 신축에 관한 동의 여부가 이 사건 건축허가 여부로 직결되지는 않는 점 등에 비추어 볼 때, 을 제1, 2호증 등 피고가 제출한 증거만으로는 원고 내지 원고 승계참가인이 피고의 주장과 같이 이 사건 건축허가의 기한을 2017. 8. 말경 또는 2017. 12. 말경까지로 약정하였다거나 인근 주민들의 미동의 등으로 인하여 이 사건 건축허가의 기한을 도과하여 그 이행을 지체하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고가 피고에 대하여 이 사건 매매계약에서 정한 채무의 이행을 지체하였다고 볼 수 없다.

다) 따라서 원고 내지 원고 승계참가인의 채무불이행을 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 나머지 점에 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고 승계참가인의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

#### **판사권형관**

#### **별지**

1) 원고 승계참가인이 소외 회사 또한 이 사건 매매계약의 공동매수인으로서 이 사건 건축허가 신청을 할 수 있다고 주장한 바도 있기는 하나, 위 주장은 소외 회사의 이 사건 건축허가 신청이 이 사건 매매계약에 따른 것이 아니어서 효력이 없다는 피고의 주장을 반박하는 과정에서 부수적으로 나온 것으로 보이고, 원고 승계참가인이 원고에게 기지급금 상당인 250,000,000원을 지급하고 원고로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위 전부를 인수하였음을 전제로 이 사건 소송에 승계참가하였으므로, 원고 승계참가인이 단독 매수인인 원고로부터 위 매수인 지위 전부를 양수한

것으로 보인다.

2) 현재 이 사건 건축허가가 이루어지지 않아 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기한이 도래하지 않았으나, 원고 승계참가인이 잔금지급기한의 이익을 포기하겠다는 의사를 표시하고 있다.