

대전고등법원 2015. 10. 28 선고 2014나13639(본소), 2014나13646(반소) 판결
[소유권이전등기 · 정산금 청구의 반소]

재판경과

대전고등법원 2015. 10. 28 선고 2014나13639(본소), 2014나13646(반소) 판결
대전지방법원 천안지원 2014. 10. 10 선고 2014가합100736 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인A

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인B

변론 종결 2015. 9. 16.

판결 선고 2015. 10. 28.

제1심판결 대전지방법원 천안지원 2014. 10. 10. 선고 2014가합100736(본소),
2014가합100743(반소) 판결

주 문

1. 당심에서 교환적으로 변경된 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 100,360,320원 및 이에 대한 2015. 7. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 청구를 교환적으로 변경하였다).

나. 반소

원고는 피고에게 142,800,000원 및 이에 대한 2004. 6. 4.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심 판결의 본소에 관한 부분을 취소하고, 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

나. 피고

제1심 판결의 반소에 관한 부분을 취소하고, 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고, C(이하 '원·피고 등'이라 한다)은 1989년경 천안시 동남구 D 소재 토지 29필지와 건물 1동을 공동으로 매수하되, 그 매수대금 합계 510,000,000원 중 피고가 3/5에 해당하는 306,000,000원을, 원고와 C이 각 1/5에 해당하는 102,000,000원씩을 부담하기로 하고, 이후 위 매수 부동산을 모두 매각할 경우 그 매각대금을 위 투자비율에 따라 분배하기로 하였다.

나. 그에 따라 원·피고 등은 아래 표 기재 각 부동산(이하 '이 사건 매수부동산'이라 한다)을 매수하고
아래 표 '등기일자'란 기재 해당 일에 같은 표 '등기명의인'란 기재와 같이 소유권이전등기를 마쳤다.

제1매수 토지	E 답 1,699m ²	1991. 4. 30.	피고
F 답 129m ²			
G 답 496m ²			
H 답 2,301m ²			
I 답 3,560m ²			
J 답 1,914m ²			
K 답 311m ²			
L 답 1,716m ²			
M 답 1,134m ²			
N 답 5,660m ²			
○ 답 863m ²			
P 답 1,630m ²			
Q 답 2,585m ²			
R 답 588m ²			
S 답 3,474m ²			
제2매수 토지	T 전 932m ²	1998. 4. 14.	피고
U 전 476m ²			
V 전 2,046m ²			
W 전 1,369m ²			
X 전 2,023m ²			
Y 전 3,164m ²			

제1매수 토지	E 답 1,699m ²	1991. 4. 30.	피고
Z 전 760m ²			
AA 전 1,253m ²			
AB 전 664m ²			
AC 전 337m ²			
제3매수 토지	AD 임야 105,025 m ²	1990. 4. 27.	원고(107442/217885 지분), 피고(107443/217885 지분)1) 이후 피고가 AF, AG, AH 지분을 전부 매수한 뒤 1990. 6. 19. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다., AF(1000/217885 지분), AG(1000/217885 지분), AH(1000/217885 지분)
AE 임야 112,860m ²			
제4매수 토지	AI 임야 121,686m ²	1990. 6. 21.	C(90281/121686 지분), AJ(31405/121686 지분)2) 이후 피고가 AJ 지분을 전부 매수한 뒤 2000. 7. 3. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
AK 임야 1,160m ²			
건물	T 지상 세멘트블럭조 스레트지붕 단층주택 35.31m ²	1991. 4. 30.	피고

다. 이후 원·피고 등은 이 사건 매수부동산 중 제1매수토지에 포함된 별지 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 제외한 나머지 부동산을 AL에게 별지 매각 내역표의 기재와 같이 매도하였는데, 위 매도 당시 원·피고 등은 AL과 사이에 등기명의인별로 매매계약을 따로 작성하였고, 매매대금도 등기명의인별로 따로 지급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심 증인 AM의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 조건 성취 의제에 따른 청구 원·피고 등은 이 사건 매수부동산을 공동으로 매수한 뒤 그 전부가 매각되면 그 매각대금을 투자지분의 비율대로 분배하기로 약정하였다.

그런데 피고는 1991. 4. 30. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마친 이래 현재까지 이 사건 각 부동산을 매각하는 절차를 취하지 않고 있다.

그와 같은 피고의 행위는 민법 제150조 제1항 소정의 조건성취(이 사건 매수부동산의 전부 매각) 방해 즉, 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해하는 경우에 해당한다 할 것이므로, 그 상대방에 해당하는 원고로서는 민법 제150조 제1항에 따라 피고에 대하여 조건이 성취된 것으로 주장할 수 있다.

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산의 1/5 지분에 해당하는 금액을 지급할 의무가 있다.

2) 조건 불성취에 따른 청구 원·피고 등은 이 사건 매수부동산을 공동으로 매수한 뒤 이를 매각하여 그 매각대금을 투자지분의 비율대로 분배하기로 약정하였다.

그런데, 피고는 1991. 4. 30. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마친 이래 현재까지 이 사건 각 부동산을 매각하는 절차를 취하지 아니하여, 이 사건 매수부동산의 전부 매각이라는 조건은 불성취로 확정되었다.

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산의 1/5 지분에 해당하는 금액을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 원·피고 등이 이 사건 매수부동산을 공동으로 매수한 뒤 이를 모두 매각하여 그 매각대금을 투자지분의 비율대로 분배하기로 약정한 사실, 피고가 1991. 4. 30. 이 사건 각 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마친 사실, 그런데, 이 사건 각 부동산이 현재까지도 타에 매도되지 않고 있음은 앞서 본 바와 같다.

그러나 그와 같은 사정과 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고의 주장처럼 신의성실에 반하여 의도적으로 이 사건 각 부동산을 매각하는 절차를 취하지 않고 있다거나 또는 피고의 비협조로 이 사건 각 부동산의 매각이 불가능하게 되었다고는 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정하기에 족한 증거가 없으므로, 원고의 주장은 더 살필 필요 없이 모두 이유 없다 할 것이다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 조합계약 청산에 따른 매각대금 분배 주장 부분

1) 주장 내용 가) 원·피고 등은 '호두 경작'이라는 공동사업을 위하여 원·피고 등 3인을 조합원으로

하는 동업체를 구성하고 위 1.의 가.항 기재와 같은 돈을 각 출자하여 1989년경 이 사건 매수부동산을 매수함으로써(설령, 그렇지 않다 하더라도 원·피고 등은 부동산을 공동으로 매수하여 이를 전매함으로써 그 차익을 얻을 목적으로 원·피고 등 3인을 조합원으로 하는 동업체를 구성하고 위 1.의 가.항 기재와 같은 돈을 각 출자하여 이 사건 매수부동산을 매수함으로써) 원고와 피고 및 C 사이에 민법상의 조합관계가 성립하였다.

나) 원·피고 등은 2002년경 이 사건 매수부동산을 전부 매각하기로 합의하고, 그에 따라 2003년경 AL에게 이 사건 매수부동산을 일괄 매각하려고 하였으나, AL의 반대로 이 사건 각 부동산을 제외한 나머지 부동산만 매도하였다.

다) 원·피고 등은 당초 이 사건 매수부동산이 모두 매각된 이후에 그 매각대금을 투자비율에 따라 분배하기로 약정하였으나, 원고가 이 사건 본소로써 이 사건 각 부동산 중 자신의 지분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을(당심에 이르러서는 청구를 변경하여 위 각 부동산의 가액 중 자신의 지분에 해당하는 금액의 분배를) 구하고 있고, 그 속에는 원고와 피고 및 C 간의 조합관계 해산 및 청산을 구하는 취지가 포함되어 있으므로, 피고도 원고를 상대로 조합관계 해산 및 청산을 위한 분배청구를 할 수 있다.

라) 이 사건 매수부동산 중 이미 처분한 부동산의 매각대금에 대하여 피고는 3/5, 원고와 C은 각 1/5 비율에 해당하는 분배청구권을 가지고 있는데, 이 사건 매수부동산 중 이미 처분한 부동산의 매각대금이 1,938,000,000원이므로, 피고에 대한 분배액은 1,162,800,000원($=1,938,000,000\text{원} \times 3/5$), 원고와 C에 대한 분배액은 각 387,600,000원($=1,938,000,000\text{원} \times 1/5$)이다. 그런데 원고는 AL에게 이 사건 매수부동산 중 자신의 명의로 된 제3매수토지 지분을 578,000,000원에 매도함으로써 위 분배액보다 190,400,000원($=578,000,000\text{원} - 387,600,000\text{원}$)을 초과 수령한 반면, 피고는 매각대금으로 1,020,000,000원을 수령함으로써 위 분배액보다 142,800,000원($=1,162,800,000\text{원} - 1,020,000,000\text{원}$)을 적게 수령하였으므로, 원고는 피고에게 위 142,800,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 가) 관련 법리

수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우, 매수인들 사이의 법률관계는 공유관계로서 단순한 공동매수인에 불과할 수도 있고, 수인을 조합원으로 하는 동업체에서 매수한 것일 수도 있는데, 부동산의 공동매수인들이 전매차익을 얻으려는 '공동의 목적 달성'을 위하여 상호 협력한 것에 불과하고 이를 넘어 '공동사업을 경영할 목적'이 있었다고 인정되지 않는 경우 이들 사이의 법률관계는 공유관계에 불과할 뿐 민법상 조합관계에 있다고 볼 수 없다. 공동매수의 목적이 전매차익의 획득에 있을 경우 그것이 공동사업을 위하여 동업체에서 매수한 것이 되려면, 적어도 공동매수인들 사이에서 매수한 토지를 공유가 아닌 동업체의 재산으로 귀속시키고 공동매수인 전원의 의사에 기하여 전원의 계산으로 처분한 후 이익을 분배하기로 하는 명시적 또는 묵시적 의사의 합치가 있어야만 하고, 이와 달리 공동매수 후 매수인별로 토지에 관하여 공유에 기한 지분권을 가지고 각자 자유롭게 지분권을 처분하여 대가를 취득할 수 있도록 한 것이라면 이를 동업체에서 매수한 것으로 볼 수는 없다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다39918 판결 등 참조).

나) 먼저 원·피고 등이 호두 경작이라는 공동사업을 위해 피고 주장과 같은 조합체를 구성하여 이 사건 매수부동산을 매수한 것인지에 관하여 보건대, 을 제6 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재와 제1심 증인 AM의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다) 다음으로 원·피고 등이 '전매차익의 획득'을 목적으로 피고 주장과 같은 조합체를 구성하여 이 사건 매수부동산을 매수한 것인지에 관하여 보건대, 피고가 들고 있는 다음과 같은 사정들 즉, 원·피고 등이 이 사건 매수부동산을 매입하는 과정에서 법무사비용을 포함한 제비용을 공동으로 부담한 점, 원·피고 등이 이 사건 매수부동산이 모두 매각된 후에 그 매각대금을 투자비율대로 분배하기로 약정하였고, 그에 따라 AL과의 매매계약 체결시 원·피고 등이 함께 모여 1건의 매매계약서를 작성한 점(즉, 필지별 또는 소유명의인별로 수개의 매매계약서를 따로 작성하지 않았던 점) 등과 피고가 제출한 증거들만으로는 원·피고 등이 피고 주장과 같은 조합체를 구성하여 이 사건 매수부동산을 매수한 것이라고 단정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정하기에 족한 증거가 없는 반면, 갑 제3 내지 5, 8 내지 11호증의 각 기재와 제1심 증인 AM의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원·피고 등이 이 사건 매수부동산을 취득할 당시 각 토지별로 각자의

투자비율에 따른 공유지분등기를 경료하려고 하였으나, 원고가 농지취득 요건을 구비하지 못하는 바람에 부득이 위 1.의 나.항 기재 표와 같은 형태로 소유권이전등기를 경료하게 되었던 점, ② 원·피고 등이 이 사건 매수부동산을 일괄 처분하려고 한 것은 이 사건 매수부동산을 일괄 처분하여야 토지사용의 효율이 높고 가격도 많이 받을 수 있었기 때문으로 보이는 점(갑 제11호증 제4쪽), ③ 원고는 AL과의 최초 매매계약시에 정한 평당 매매대금이 시세보다 현저히 낮다는 이유로 자신이 수령한 계약금의 배액을 공탁하고 원고 소유 지분에 관한 매매계약을 해약한 뒤, AL과의 협상을 거쳐 증액된 매매대금으로 다시 매매계약을 체결하였던 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 및 C 사이의 관계는 단지 전매차익을 얻으려는 공동의 목적 달성을 위하여 서로 협력하기로 한 것에 불과하다고 봄이 상당하다.

따라서 원·피고 등이 피고 주장과 같은 조합체를 구성하여 이 사건 매수부동산을 취득하였음을 전제로 한 피고의 위 주장은 더 살필 필요 없이 이유 없다.

[설령, 그렇지 않다 하더라도, 민법 제720조에 의한 조합의 해산청구는 조합이 소멸하기 위하여 그의 목적인 사업을 수행하기 위한 적극적인 활동을 중지하고, 조합재산을 정리하는 단계에 들어가는 것이다. 그리고 조합이 해산된 경우 당사자 사이에 별도의 약정이 없는 이상 조합원들에게 분배할 잔여재산과 그 가액은 청산절차가 종료된 때에 확정되는 것이므로 원칙적으로 청산절차가 종료되지 아니한 상태에서 잔여재산의 분배를 청구할 수는 없고, 다만 조합의 잔무로서 처리할 일이 없고 잔여재산의 분배만이 남아 있을 때에는 따로 청산절차를 밟을 필요 없이 각 조합원은 자신의 잔여재산 분배비율의 범위 내에서 그 분배비율을 초과하여 잔여재산을 보유하고 있는 조합원에 대하여 잔여재산의 분배를 청구할 수 있다. 나아가 이러한 분배청구가 가능하기 위해서는 조합의 전체 잔여재산의 내역과 그 정당한 분배비율 및 조합원 각자의 현재의 잔여재산 보유내역 등이 먼저 확정될 수 있어야 한다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2013다29714 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고가 이 사건 본소로써 이 사건 각 부동산 중 자신의 투자비율에 해당하는 지분의 이전을 구하였다거나 또는 이 사건 각 부동산의 가액 중 자신의 투자비율에 해당하는 돈의 지급을 구하고 있다는 사정만으로도, 원고가 동업체인 조합의 해산을 청구하였다고 볼 수는 없다 할 것이다.

또한, 피고가 원고를 상대로 조합 해산에 따른 잔여재산분배를 구하기 위하여는 위에서 본 법리에 따라 원·피고 등이 매각한 부동산의 총 매각대금에서 각종 비용 즉, 이 사건 매수부동산의 취득·보유·매각 과정에서 부담하게 된 부동산중개수수료, 법무사비용 등 각종 경비와 취득세, 등록세, 재산세, 양도소득세 등 각종 세금 등을 공제하고 남은 잔액이 얼마인지(즉, 원·피고 등이 현재 보유하고 있는 잔여재산의 액수가 얼마인지)에 관한 주장·입증이 있어야만 원고가 그 분배비율을 초과하여 잔여재산을 보유하고 있는지 여부 및 그 정도 등을 확정할 수 있을 것인데, 그에 대한 피고의 구체적인 주장 및 입증도 없다. 따라서 피고의 위 주장이 이유 없기는 마찬가지이다.]

나. 약정에 기한 매각대금 분배 주장 부분

1) 주장 내용 설령, 원고와 피고 및 C 사이에 피고 주장과 같은 조합관계가 인정되지 않는다고 하더라도, 원고와 피고 및 C은 이 사건 매수부동산이 모두 매각되면 그 매각대금을 각자의 투자비율에 따라 분배하기로 약정한 바 있으므로, 아직까지 매각되지 아니한 피고 명의의 이 사건 각 부동산을 피고가 최종적으로 소유하는 방법을 통해서 원고와 피고 사이의 투자비율에 따른 과부족액을 정산하여야 한다.

그런데, 원고는 현재까지 처분된 부동산의 매각대금 중 자신의 투자비율에 해당하는 금액보다 190,400,000원을 더 지급받았으므로, 위 190,400,000원에서 이 사건 각 부동산의 가액 중 원고의 투자비율에 해당하는 금액(피고가 원고에게 지급하여야 할 금액)을 공제한 나머지 금원을 피고에게 지급하여야 한다.

2) 판단 살피건대, 원·피고 등이 이 사건 매수부동산을 공동으로 매수한 뒤 이를 모두 매각한 다음 그 매각대금을 투자지분의 비율대로 분배하기로 약정한 사실, 그런데 이 사건 매수부동산 중 피고 명의로 되어 있는 이 사건 각 부동산이 현재까지 매각되지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 각 부동산이 매각되지 아니하여 매각대금 분배를 위한 전제조건이 충족되지 아니한 이상 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 당심에서 교환적으로 변경된 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결 중 반소 청구에 관한 부분은

이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김주호

판사강길연

판사최해일

별지

1) 이후 피고가 AF, AG, AH 지분을 전부 매수한 뒤 1990. 6. 19. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이후 피고가 AJ 지분을 전부 매수한 뒤 2000. 7. 3. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.