

대전지방법원 공주지원 2019. 7. 10 선고 2017가합20155 판결 [소유권이전등기 등 말소청구의
소]

재판경과

대전고등법원 2020. 5. 7 선고 2019나13870 판결

대전지방법원 공주지원 2019. 7. 10 선고 2017가합20155 판결

전 문

원 고 1. A 주식회사

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 한결 담당변호사 신길호, 김현
우, 이유미

피 고 C종교단체

소송대리인 법무법인 한음 담당변호사 조현빈

변론 종결 2019. 6. 19.

판결 선고 2019. 7. 10.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는,

가. 소외 D에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 공주지원 2016.12. 22. 접수 제33854호로 마친 소유권이전등기의,

나. 소외 E에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 대전지방법원 공주지원 2017.4. 24. 접수 제12156호로 마친 1번E지분전부이전등기와 대전지방법원 공주지원 2016. 12. 22. 접수

제33856호로 마친 1번E지분전부이전청구권가등기 및 대전지방법원 공주지원 2016. 12. 22. 접수 제33855호로 마친 갑구1번E지분전부근저당권

설정등기의

각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고들은 2005년경부터 공주시 F 일대에서 아파트 단지를 조성하는 사업(이하'이 사건 사업'이라 한다)을 진행하였다.

2) 피고는 불교 종단으로서 공주시 G에 위치한 H사를 소속 사찰로 두고 있다.

나. 원고들과 D 등의 매매계약 체결

- 1) 원고들은 2007. 1. 15. D과 사이에 D 소유의 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1토지'라고 한다)을 매매대금 1,855,906,800원(계약금 185,590,680원은 계약시 지급, 잔금 1,670,316,120원에 대한 지급일은 공란)에 매수하되, 잔금은 사업승인 후 7일 이내에 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.
- 2) 원고들은 2007. 1. 15. E와 사이에 E 소유의 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2토지'라고 하고, 이 사건 제1토지와 함께 '이 사건 각 토지'라고 한다)을 매매대금 399,487,000원(계약금 39,948,700원은 계약시 지급, 잔금 359,538,300원에 대한 지급일은 공란)에 매수하되, 잔금은 사업승인 후 7일 이내에 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 원고들과 D, E 사이의 각 매매계약을 통틀어 '이 사건 제1매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.
- 3) 원고들은 2007. 1. 15. D, E(이하 'D 등'이라고 한다)에게 이 사건 제1매매계약에 따른 계약금을, 2008. 2. 28. 위 각 매매계약의 중도금으로 D에게 185,590,680원, E에게 39,948,700원을 각 지급하였다

다. 관련 소송의 경과

- 1) D 등은 2015. 6. 10. 원고들을 상대로, 주위적으로는 "이 사건 제1매매계약상의 잔금지급일인 '사업승인 후 7일 이내'의 의미는 불확정기한으로 계약체결일로부터 9년이 경과한 현재 기한이 도래하였으나, 원고들은 D 등에게 잔금지급 거절의사를 표명하였다. 원고들은 사업승인을 받기 위하여 아무런 노력을 기울이지 않고, D 등로부터 이 사건 각 토지를 인도받아 점유·사용하고 있으면서 재산세조차 납부하지 않고 있는 상황이다. 이 사건 제1매매계약 체결 당시와는 다른 현저한 사정변경이 발생하였으므로 원고들의 귀책사유를 원인으로 이 사건 제1매매계약을 해제한다."고 주장하면서 이 사건 제1매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 각 토지의 인도 및 부당이득의 반환을 구하고, 예비적으로는 잔금 지급에 관한 이면합의가 있었음을 전제로 매매대금 및 지연손해금의 지급을 구하는 소를 수원지방법원 성남지원에 제기하였다.

수원지방법원 성남지원(2015가합203628)은 2016. 7. 8. "이 사건 제1매매계약상잔금지급일인 '사업승인 완료 후 7일 이내'는 불확정기한이라고 볼 수 있는데, 원고들이 2014. 11.경까지 이 사건

사업에 필요한 부지 중 92%를 매수한 사실, 원고들이 피고 소속 사찰인 H사와의 분쟁으로 이 사건 사업 진행에 차질을 빚고 있고, 관할관청으로부터 사업승인을 받지 못한 사실 등에 비추어 보면, 원고들은 이 사건 사업을 시작한 이후 현재까지 관할관청으로부터 사업승인을 받기 위하여 계속 노력하고 있는 것으로 보이므로, 이 사건 제1매매계약일로부터 상당 기간이 경과하였다는 점만으로는 이 사건 사업에 관한 사업계획승인이 불가능하게 되어 불확정기한이 도래하였다고 인정하기에 부족하다. 또한, 이 사건 제1매매계약 성립 당시 예견할 수 없었던 현저한 사정변경이 발생하였다거나 그러한 사정변경이 D 등에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서 이 사건 제1매매계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 해당한다고 보이지 않는다."는 이유로 이 사건 제1매매계약상 잔금지급일이 도래하지 않았고, 원고들의 귀책사유로 인한 채무불이행을 인정할 증거가 없다고 판단하여 D 등의 주위적 청구를 기각하였으며, 잔금지급에 관한 이면합의가 있었다고 인정하기도 어렵다는 이유로 예비적 청구도 기각하는 판결을 선고하였다. D 등은 위 판결에 불복하여 항소하였다가(서울고등법원 2016나2049243) 2016. 8.16.경 소취하서를 제출하였다.

2) D 등은 2016. 10. 17. 원고들과 이 사건 사업의 시공사인 I 주식회사를 상대로 "이 사건 제1매매계약상 잔금일인 '사업승인 후 7일 이내'의 의미는 불확정기한인데, 이 사건 제1매매계약이 체결된 때로부터 10년이 경과한 현재에도 이 사건 사업에 관한 승인이 이루어지지 않고 있다. 원고들은 폐업을 하여 더 이상 이 사건 사업을 진행하지 않고 있고, 시공사인 I 에 이 사건 각 토지에 대한 점유와 계약상 권리를 전부 양도하였으며, I 역시 시공을 진행할 수 있는 건설사업 부문을 사실상 폐지하였다. 원고들은 이 사건 사업을 완전히 포기한 것이고, 더 이상 사업승인을 받는 것이 불가능해졌으므로 이 사건 제1매매계약에서 정한 불확정기한이 도래하였다. 원고들은 잔금지급을 지체하고 있거나 그 지급거절의사를 표명하였고, 잔금을 지급할 능력이 없거나 잔금지급이 불가능하게 되었으므로, 이 사건 제1매매계약을 해제한다."고 주장하면서 원고들이 지급한 계약금이 몰취되었다는 이유로 D 등의 계약금반환채무가 존재하지 않는다는 확인을 구하고, 이 사건 제1매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 각 토지의 인도 및 부당이득의 반환을 구하는 소를 서울남부지방법원에 제기하였다.

서울남부지방법원(2016가합110216, 이하 '관련 소송'이라고 한다)은 2018. 6. 7."이 사건 제1매매계약상 잔금지급기일이 도래하였음에도 원고들은 그 이행거절을 분명히 하고 있으므로, 이 사건 제1매매계약은 원고들의 귀책사유로 적법하게 해제되었다고 볼 수 있다."라는 이유로 원고들이 지급한 계약금이 물취되어 D 등의 계약금반환채무가 존재하지 아니함을 확인하되, 이 사건 각 토지의 인도 및 부당이득의 반환 청구는 기각하는 판결을 선고하였다.

이에 원고들은 위 판결에 불복하여 항소하였고(서울고등법원 2018나2034122), 현재 소송 계속 중이다.

라. 피고와 D 등의 매매계약 체결

1) 피고는 D 등이 관련 소송을 제기한 후인 2016. 12. 12.경(계약서에는 작성일이 '2016. 12. 13.'로 기재되어 있으나, 매매대금의 지급시기 등에 비추어 볼 때 이는 '2016. 12. 12.'의 오기로 보인다.) D와 사이에 이 사건 제1토지를 매매대금 16억 원(2016. 12. 12. 지급)에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고, 같은 날 D에게 매매대금 전액을 지급하였으며, 2016. 12. 22. 이 사건 제1토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 2016. 12. 12.경 E와 사이에 이 사건 제2토지를 매매대금 4억 원(계약금4,000만 원은 2016. 12. 지급, 잔금 3억 6,000만 원은 2017. 3. 31. 지급)에 매수하되, 특약사항으로 '1. 잔금지급일은 현재 소송 진행 중인 사건이 2017. 3. 31. 종결되거나 소송지연 등으로 인하여 2017. 5. 31.까지 지연될 수 있음 2. 위 부동산에 대한 소송에 패소하여 소유권이전등기를 못할 시는 계약금의 배액을 배상한다.'고 정하여 매매계약을 체결하였고, 같은 날 E에게 계약금을 지급하였으며, 2016. 12. 22. 이 사건 제2토지에 관하여 소유권이전청구권가등기 및 근저당권설정등기를 마쳤다. 그 후 피고는 2017. 4. 20. E에게 잔금 3억 6,000만 원을 지급하고, 2017. 4. 24. 이 사건 제2토지에 관하여 위 소유권이전청구권가등기에 기한 본등기를 마쳤다(이하 피고와 D 등 사이에 체결된 매매계약, 매매예약, 근저당권설정계약 등을 통틀어 '이 사건 제2매매계약 등'이라고 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 10, 12, 13, 22, 23호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 12 내지 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

D 등은 이 사건 각 토지에 관하여 원고들로부터 이 사건 제1매매계약에 따른 계약금, 중도금을 지급받았음에도 피고와 사이에 이 사건 제2매매계약 등을 체결하는 배임행위를 하였고, 피고는 이러한 사정을 잘 알면서도 이 사건 사업에 따라 건축되는 아파트에 의해 피고 소속 사찰인 H사의 시야가 가려지게 되면 사찰의 홍보 및 포교에 지장이 있을 것을 염려하여 이 사건 사업의 추진을 방해하려는 의도로 D 등의 배임행위에 적극적으로 협력하였다. 따라서 이 사건 제2매매계약 등은 반사회적 법률행위로 서 무효이므로, 원고들은 이 사건 제1매매계약상 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 D 등을 대위하여 피고를 상대로 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기, 소유권이전청구권가등기, 근저당권설정등기 등의 말소를 구한다.

3. 본안전항변에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

원고들은 D 등과의 이 사건 제1매매계약이 여전히 유효하게 존속하고 있음을 전제로 위 매매계약상 소유권이전등기청구권을 피보전채권으로 하여 채권자대위권을 행사하고 있는데, 이에 대하여 피고는 위 매매계약이 적법하게 해제되어 채권자대위권의 피보전채권이 존재하지 않으므로 이 사건 소가 부적법하다는 취지로 본안전항변을 한다.

나. 법리

채권자대위소송에 있어서 대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 인정되지 아니하는 경우 채권자가 스스로 원고가 되어 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 원고로서의 적격이 없게 되므로 그 대위소송은 부적법하여 각하하여야 한다(대법원 1991. 8. 27. 선고 91다13243 판결 참조).

다. 판단

그렇다면 피고의 주장대로 이 사건 제1매매계약이 적법하게 해제되어 대위에 의해보전될 원고들의 D 등에 대한 권리가 인정될 수 없는지에 관하여 살펴본다.

1) 이 사건 제1매매계약상 잔금지급기일이 도래하였는지 여부

가) 관련 법리

당사자가 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우 그 사실이 발생한 때는 물론 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 하고, 이때 불확정한 사실의 발생이 불가능하게 된 것인지 여부를 구체적으로 판단함에 있어서는 당사자의 의사, 불확정기한 사실의 종류와 특성 및 경과한 기간의 정도등을 감안하여야 할 뿐만 아니라, 불확정기한 사실이 사회경제적 상황에 영향을 받는 경우에는 이 점도 폭넓게 참작하여 사회통념에 따라 그 불가능 여부를 신중하게 판정하여야 한다(대법원 2003. 6. 24. 선고 2001다78577 판결, 2006. 12. 21. 선고 2005다40754 판결, 2018. 4. 12. 선고 2017다290835 판결 등 참조).

채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 사실이 발생한 때뿐만 아니라 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 한다. 나아가 부관으로 정한 사실의 실현이 주로 채무를 변제하는 사람의 성의나 노력에 따라 좌우되고, 채권자가 그 사실의 실현에 영향을 줄 수 없는 경우에는 사실이 발생하는 때는 물론이고 그 사실의 발생이 불가능한 것으로 확정되지는 않았더라도 합리적인 기간 내에 그 사실이 발생하지 않는 때에도 채무의 이행기한은 도래한다고 보아야 한다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다205127 판결참조).

나) 판단

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실과 갑 제14,15, 16, 17, 19, 20, 21, 24호증, 을 제4, 5, 9, 10, 11, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 적어도 D 등이 원고들을 상대로 관련 소송을 제기한 2016. 10. 17. 무렵에는 이 사건 사업에 관한 사업계획승인을 받을 수 있는 합리적인 기간이 경과하여 '사업승인 후 7일 이내'라는 잔금지급기일이 도래하였다고 봄이 상당하다.

(1) 이 사건 제1매매계약상 매매대금 지급방법에 관하여 계약금은 계약시, 잔금은 '사업승인 후 7일 이내'에 각 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같은데, 위 잔금지급일인 '사업승인 후 7일 이내'는 불확정기한이라고 봄이 상당하고, 위와 같은 불확정기한의 경우 그 사실이 발생한 때는 물론

합리적인 기간 내에 그 사실이 발생하지않은 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 한다.

(2) 원고들과 D 등이 이 사건 제1매매계약을 체결한 2007. 1. 15.부터 관련 소송의 제기시까지 약 9년 9개월, 이 사건의 변론종결시까지 약 12년 6개월이 지났다.원고들은 약 10년에 가까운 시간이 지나도록 관리형 토지신탁계약에 따라 사업부지 소유권을 신탁받은 J 주식회사 명의로 2011. 7.경 및 2012. 10.경 두 차례 사업계획승인을 신청하였다가 취하한 사실이 있을 뿐, 사업승인을 위한 별다른 조치를 취하지 않았다

(3) 원고 A 주식회사는 2013. 6. 10.경, 원고 주식회사 B은 2016. 6. 27.경 각 폐업하였는데, 특히 원고 주식회사 B의 2007년부터 2016년까지의 부가가치세 과세표준이 0원이다. 이러한 점에 비추어 보면, 원고들이 이 사건 사업 부지를 100% 확보하고 아파트 건축을 추진할 능력이 있는지 의심스러운 상황이다.

(4) 원고들은 2014. 11.경 이 사건 사업에 필요한 부지 중 92% 가량을 매입하였으나 수년이 경과하도록 나머지 토지를 확보하지 못하고 있고, 오히려 그 중 일부 매매계약이 해제되어 현재는 사업 부지 중 86% 가량을 보유한 상태이다. 이러한 상황 속에서 원고들이 언제 다시 사업계획승인을 신청할지 알기 어렵다.

(5) 원고들은 2015년경 이후 이 사건 사업에 관한 사업계획승인을 신청할 수 있는 상태에 있었지만 미분양을 줄이고 성공적인 분양을 하기 위하여 사업의 진행을 보류하고 분양시장의 변화에 따라 적절한 시기를 기다려 사업을 추진할 계획이라고 자인하고 있는데(원고들의 2018. 11. 27.자 준비서면 참조), 이처럼 '사업승인 후 7일 이내'라는 잔금지급기일이 매수인인 원고들의 의사에 따라 무기한 연기된다면 매도인인 D등이 일방적으로 불안한 지위에 처하게 되어 형평에 현저히 반하므로, 합리적인 기간내에 이 사건 사업에 관한 사업계획승인이 발생하지 않았다면 이행기한이 도래한다고해석하여야 한다.

2) 이 사건 제1매매계약이 적법하게 해제되었는지 여부

가) 관련 법리

일반적으로 쌍무계약에 있어서 당사자의 일방이 미리 자기 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명한 때에는 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행의 제공 없이 계약을 해제할 수 있고, 이러한 의사의

표명 여부는 계약의 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 1997. 11.28. 선고 97다30257 판결, 2006. 9. 28. 선고 2006다24353 판결 등 참조).

나) 판단

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고들은 관련 소송이 제기되기 전부터도 지속적으로 D 등에게 이 사건 제1매매계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있음에도 잔금지급기일 미도래를 이유로 잔금지급 거절의 의사를 분명하게 표명하여 왔는바, 위와 같이 원고들이 그 이행거절을 분명히 하고 있는 상황에서 D 등은 잔금지급의무의 이행최고나 소유권이전등기의무의 이행제공 없이도 이 사건 제1매매계약을 해제할 수 있다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 제1매매계약은 해제의 의사표시가 포함된 관련 소송의 소장 부분 송달일인 2016. 10. 25.경 원고들의 귀책사유로 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

라. 소결론

따라서 원고들의 D 등에 대한 이 사건 제1매매계약에 기한 소유권이전등기청구권은 더 이상 존재하지 아니하므로, 이를 보전하기 위하여 D 등을 대위하여 피고를 상대로 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기, 소유권이전청구권가등기, 근저당권설정등기 등의 말소를 구하는 이 사건 소는 원고들이 D 등의 피고에 대한 권리를 행사할 당사자적격이 없어 부적법하다[설령 원고들에게 이 사건 소의 당사자적격이 있다고 보더라도, 이중매매가 반사회질서의 법률행위에 해당하여 무효가 된다고 하려면 매수인이 단순히 이중매매에 해당한다는 사실을 안 것만으로는 부족하고 이중매매에 따르는 매도인의 배임행위를 스스로 조성하거나 이에 적극 가담하는 행위가 있어야 한다고 할것인데(대법원 1978. 9. 12. 선고 78다1150 판결, 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결 등참조), 앞서 인정한 사실과 갑 제7, 9, 18, 28, 29호증의 각 기재, 증인 K, L의 각 증언및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 제2매매계약 등 체결 당시 D 등이 이 사건 각 토지를 매수하여 이 사건 사업을 추진하고 있었던 원고들을 상대로 이 사건제1매매계약의 해제를 주장하면서 이 사건 각 토지의 인도 등을 구하는 소송을 제기하였다가 패소하였음에도 다시 관련 소송을 제기하였음을 알고 있었던

사실은 인정되나, 위 인정사실만으로는 피고가 D 등에게 이 사건 각 토지의 매도를 요청하는 등 D 등의 배임행위를 유인, 교사하거나 배임행위에 적극 가담하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 제2매매계약 등이 반사회적 법률행위에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 어느모로 보나 원고들의 주장은 이유 없다.].

4. 결론

그렇다면 이 사건 소는 부적법하므로, 이를 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오세용, 판사 이지웅, 판사 유혜주