

서울고등법원 2017. 11. 30 선고 2017나2015735 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 11. 30 선고 2017나2015735 판결

수원지방법원 2017. 2. 9 선고 2016가합72934 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

피고, 피항소인 B종중

변론 종결 2017. 10. 26.

판결 선고 2017. 11. 30.

제1심판결 수원지방법원 2017. 2. 9. 선고 2016가합72934 판결

주문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 선택적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

[청구취지]

1. 주위적 청구취지

피고는 원고에게, 용인시 기흥구 E 임야 9,705m², F 임야 988m², G 임야 3,135m², H 임야 5,978m²에 관하여 각 2014. 5. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 G 임야 3,135m² 및 H 임야 5,978m²에 관하여 수원지방법원 용인등기소 2014. 11. 3. 접수 제176892호로 마친, 같은 등기소 2014. 11. 24. 접수 제190441호로 마친, 같은 등기소 2015. 10. 22. 접수 제206248호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 예비적 청구취지

피고는 원고에게 322,720,000원 및 이에 대하여 2014. 8. 8.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당초 채무불이행으로 인한 손해배상청구를 하다가 이 법원에서 부당이득반환청구를 선택적으로 추가하였다).

[항소취지]

제1심 판결 중 예비적 청구에 관한 부분을 취소하고, 예비적 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고, 1 외 7인(이하 '원고 등'이라 한다)은 2014. 5. 28. 피고와 사이에, 원고 등이 피고로부터 용인시 기흥구 J 임야 39,958m²(이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다)을 차후에 139억 원에 매수하기로 하면서 아래와 같은 내용의 토지매매약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였다.

1. 약정금액은 1억 5,000만 원으로 정한다.
2. 약정 후 피고 또는 피고에서 지정한 자 앞으로 인·허가 접수 후 검토한다.
3. 인·허가를 위한 접수비용은 원고 등이 지불한다.

4. 2항 완료시 1개월 이내 즉시 계약을 체결한다. 계약불이행시 매수자는 약정금을 포기한다.

[특약사항]

· L(660m²) 우선매수권을 준다.

· 인·허가 접수 시 원고 등과 피고 공동으로 인·허가를 접수한다.

나. 원고의 대표자 K은 같은 날 피고에게 이 사건 약정금 1억 5,000만 원을 지급하였다.

다. K은 2014. 6. 5. 피고에게 이 사건 분할 전 토지 및 용인시 기흥구 L 대지 합계 40,618m²를 125억 원에 매입을 희망한다는 내용의 매입의향서를 제출하였는데, 그 매입의향서에는 아래와 같이 기재되어 있다.

1. 약정 후 인·허가 접수 및 검토 후 1개월 이내 계약완료

2. 약정금은 협의사항(약정금은 잔금으로 귀속한다)

3. 계약 위반시 약정금을 포기한다.

4. 인·허가 관련 비용은 전액 매수인이 부담하고 매도인에게 청구할 수 없다.

5. 약정 후 매도인 또는 매도인이 지정하는 자 앞으로 인·허가 접수 및 검토할 수 있다.

라. 피고는 2014. 6. 15. 임원회의에서 K, N, 주식회사 신화개발, 주식회사 드가건설이 제출한 매입의향서를 비교, 검토한 후 원고 등을 이 사건 분할 전 토지의 매수인으로 선정하였다.

마. K은 2014. 8. 초순경 피고에게 이 사건 분할 전 토지의 매매계약금을 2014. 8. 11.까지 지급하겠다고 제의하였고, 피고는 2014. 8. 13. 원고에게 2014. 8. 말까지 계약을 체결해달라는 취지의 내용증명우편을 보냈다. 그러나 원고는 2014. 8. 말까지 피고에게 이 사건 분할 전 토지의 매매계약금을 지급하지 못하였다.

바. 한편 피고는 2014. 8. 22. 제1심 공동피고 주식회사 C(이하 '㈜C'라 한다) 외 1인에게 이 사건 분할 전 토지와 용인시 기흥구 L 대 660m² 및 그 지상 건물 약 30평을 130억 원에 매도하는 내용의 매매계약을 체결하였는데, 위 매매계약은 2014. 9. 2. 계약금을 지급함과 동시에 그 효력이 발생하는 것으로 정하였다.

사. 이 사건 분할 전 토지는 2014. 9. 1. 용인시 기흥구 J 임야 19,919m², M 임야 14,061m², H 임야 5,978m²로 분할되었다.

아. 피고는 2014. 9. 3. 주식회사 아모레퍼시픽(이하 '아모레퍼시픽'이라 한다)에게 용인시 기흥구 J 임야 19,919㎡에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

자. 피고는 2014. 9. 3. (주)C와 사이에, 피고가 (주)C에게 부담하는 10억 원의 채무변제에 갈음하여 피고가 (주)C에게 이 사건 분할 전 토지 중 일부인 용인시 기흥구 M 임야 14,061㎡, H 임야 5,978㎡, L 대 660㎡ 및 위 L 지상 건물의 소유권을 이전한다는 내용의 대물변제계약을 체결하고, 2014. 9. 5. (주)C에게 위 대물변제를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

차. 피고, 제1심 공동피고 성서새마을금고, 제1심 공동피고 D은 용인시 기흥구 M 임야 14,061㎡, H 임야 5,978㎡가 (주)C에게 소유권이 이전된 후 그 토지에 근저당권설정등기와 지상권설정등기를 각 마쳤다.

카. 용인시 기흥구 M 임야 14,061㎡는 2016. 3. 21. 그 면적이 13,828㎡로 등록전환되었고, 2016. 4. 25. E 임야 9,705㎡, F 임야 988㎡, G 임야 3,135㎡로 분할되었으며, 그 후 용인시 기흥구 E, F에 설정되어 있던 성서새마을금고와 D의 근저당권설정등기와 지상권설정등기는 모두 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 12, 14, 20호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1 내지 6호증, 을나 제1호증, 을다 제4호증, 을마 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 법원의 심판범위

원고는 제1심에서, 주위적으로 청구취지 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차 및 근저당권설정등기의 말소등기절차의 이행을 구하고, 위 주위적 청구가 기각될 경우를 대비하여 예비적으로 채무불이행으로 인한 손해배상을 구하였는바, 제1심 법원은 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각하는 판결을 선고하였다. 이에 대하여 원고가 예비적 청구에 대해서만 항소하면서 부당이득반환청구를 선택적으로 추가하였으므로, 이 법원의 심판대상은 예비적 청구, 즉 채무불이행으로 인한 손해배상청구와 부당이득반환청구에 한정된다.

3. 원고의 주장 요지

가. 채무불이행으로 인한 손해배상청구

피고는 이 사건 약정에 따라 이 사건 분할 전 토지의 개발을 위한 인·허가를 원고와 공동으로

신청하거나 원고의 신청에 협조하여야 할 의무가 있음에도 이를 위반하여, I과 공모하여 원고 몰래 위 인·허가 신청을 철회하고 아모레퍼시픽 및 (주)C에게 이 사건 분할 전 토지의 소유권을 이전하여 줌으로써 원고에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능 상태에 이르렀다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 약정상의 채무불이행으로 인한 손해배상으로 원고가 이 사건 약정에 기하여 피고에게 지급한 약정금 및 인·허가 비용 등 합계 322,700,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구

원고와 피고는 이 사건 약정을 통하여 인·허가 여부를 확인한 때로부터 1개월 이내에 이 사건 분할 전 토지에 관한 매매계약을 체결하기로 합의하였으므로, 이 사건 약정은 위 토지에 관한 인·허가가 불가능한 것으로 확정될 것을 해제조건으로 하는 조건부 매매예약에 해당한다. 그런데 만일 피고의 주장과 같이 관할관청이 이 사건 분할 전 토지에 관한 인·허가를 사실상 거부한 것이라면 위 토지에 관한 인·허가는 불가능한 것으로 확정되었다고 할 것이므로, 이 사건 약정은 실효되거나 자동 해제되었다. 따라서 피고는 원고로부터 지급받은 약정금 및 인·허가 비용 등 합계 322,700,000원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

4. 판단

가. 채무불이행으로 인한 손해배상청구에 관한 판단

원고 등과 피고는 이 사건 약정에서 원고 등과 피고가 공동하여 피고 또는 피고가 지정한 자 앞으로 이 사건 분할 전 토지에 관한 인·허가를 신청하고 그에 관한 검토 후 1개월 이내에 매매계약을 체결하기로 한 사실, 피고가 2014. 9. 3.과 같은 달 5. 이 사건 분할 전 토지의 소유권을 아모레퍼시픽 및 (주)C에게 이전하여 준 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제21, 22호증, 을가 제2호증의 각 기재, 이 법원의 O건축사사무소와 용인시 기흥구청장에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2014. 7.경 O건축사사무소의 P에게 인·허가 신청에 관한 대리권을 위임하였고, I은 원고 등을 대리하여 P과 이 사건 분할 전 토지의 인·허가 신청을 위한 건축설계계약을 체결하고 P에게 계약금으로 2,000만 원을 지급한 사실, 이에 따라 P은 2014. 7. 22. 피고 명의로 이 사건 분할 전 토지의 개발과 관련된 3건의 건축허가를 신청하였으나, I의 요청으로 2014. 8. 1.과 같은 달 13. 위 건축허가신청을 모두 철회한 사실이 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들 및 갑 제18호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 위 인정 사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고와 I이 공모하여 이 사건 분할 전 토지와 관련된 매매에서 원고를 배제할 목적으로 원고 몰래 인·허가 신청을 철회한 후 아모레퍼시픽 및 (주)C에게 위 토지를 매도하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 피고가 이 사건 약정을 위반하였다고 볼 만한 증거도 없다. 따라서 피고가 이 사건 약정상의 의무를 불이행하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

① 원고와 I 등은 이 사건 분할 전 토지를 매수하여 전원주택지 등으로 개발한 후 분양할 목적으로 피고와 이 사건 약정을 체결하였다.

② 이 사건 약정에 따라 I은 2014. 7. 22. 피고 명의로 이 사건 분할 전 토지에 관한 건축허가를 신청하였고, 원고는 2014. 8. 초순경 피고에게 위 토지에 관한 매매계약금을 2014. 8. 11.까지 지급하겠다고 제의하였다.

③ 피고는 2014. 8. 13. 원고의 대표자 K에게 원래 2014. 8. 21.이 매매계약 체결기한이나 원고의 편의를 위해 2014. 8. 말까지 매매계약 체결기한을 유예한다는 취지의 내용증명우편을 보냈다(이와 관련하여 원고는, 이 사건 약정 제4조에서 정한 1개월의 기준 시점은 이 사건 분할 전 토지에 관한 '인·허가 신청시'가 아니라 '인·허가 결정시'를 기준으로 하여야 한다고 주장C, 이 사건 약정서에는 '인·허가 접수 후 검토한다. 인·허가 접수 및 검토가 완료된 후 1개월 이내 즉시 계약을 체결한다'라고 기재되어 있고, K이 피고에게 제출한 매입의향서에도 '인허가 접수 및 검토 후 1개월 이내 계약완료, 약정 후 매도인 또는 매도인이 지정하는 자 앞으로 인, 허가 접수 후 검토할 수 있다'라고 기재되어 있을 뿐 달리 위 검토의 주체가 관할관청을 의미한다고 볼 근거가 없다).

④ I은 2014. 8. 22. 피고와 용역계약을 체결하고 이 사건 분할 전 토지 등에 관한 피고와 (주)C 외 1인 사이의 매매계약을 중개하였는데, 당시 I과 피고는 이 사건 약정을 고려하여 위 매매계약은 피고가 원고에게 통보한 계약 체결기한 이후인 2014. 9. 2. 매매계약금을 지급함으로써 그 효력이 발생한다고 정하였다.

⑤ 그럼에도 원고는 그 대표자 K이 약속한 2014. 8. 11.은 물론 피고가 유예해 준 2014. 8. 31.까지도 매매계약금을 지급하지 못하였다.

- ⑥ 원고는 1이 원고와의 동업약정에 위배하여 피고 임원들과의 공모 하에 이 사건 분할 전 토지의 일부를 아모레퍼시픽에게 매도함으로써 원고에게 손해를 가하였다는 이유로 1 등을 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(배임) 혐의로 고소하였으나, 수원지방법검찰청은 2016. 3. 31. 원고 등이 이 사건 분할 전 토지에 관한 매매계약금 12억 5,000만 원을 지급할 능력이 없어 피고와의 매매계약은 체결될 수 없었다고 보아 혐의 없음(증거불충분) 처분을 하였다.
- ⑦ 원고는, 원고와 피고 사이에 이 사건 분할 전 토지에 관한 매매계약 체결이 늦어지는 등 계약 체결 여부가 불투명해지자, 1이 자신이 실질적으로 운영하고 있는 (주)C의 이름으로 위 토지를 우선 매수한 후 새로운 매수인을 물색하여 매도할 목적으로 원고 몰래 인·허가 신청을 철회하였다고 주장하기도 C, 앞서 본바와 같이 1은 2014. 8. 22. 자신이 운영하는 주식회사 Q 명의로 피고와 이 사건 분할 전 토지의 매매에 관한 용역계약을 체결하고 수수료를 지급받기로 약정하였을 뿐, 1이 자신이 실질적으로 운영하고 있는 (주)C의 명의로 위 토지를 매수하였다고 볼 증거가 없다(1은 위 고소사건의 검찰조사에서 (주)C의 실질적인 운영자는 R라고 진술한 바 있다).

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

원고의 주장과 같이 이 사건 약정을 해제조건부 매매예약이라고 보더라도, 원, 피고가 이 사건 분할 전 토지의 개발과 관련된 인·허가를 받지 못하게 된 것은 앞서 본 바와 같이 원고의 동업자인 1의 요청에 따라 P이 인·허가 신청을 철회하였기 때문이므로, 관할관청이 이 사건 분할 전 토지에 관한 인·허가를 사실상 거부하였음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다. 더욱이 이 사건 약정서와 원고 측의 매입의향서에는 매수인이 계약을 불이행한 경우 이 사건 약정금을 포기하고, 인·허가 관련 비용은 전액 매수인이 부담하고 매도인에게 청구할 수 없다고 기재되어 있는데, 원고가 2014. 8. 말까지도 피고에게 매매계약금을 지급하지 아니하여 이 사건 약정을 위반한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 점에 있어서도 원고의 부당이득반환청구는 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 채무불이행으로 인한 손해배상청구와 부당이득반환청구는 모두 이유 없어 기각할 것인바, 위 손해배상청구에 관한 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이 부분에 관한 원고의 항소와 이 법원에서 선택적으로 추가한 부당이득반환청구를 모두 기각하기로 하여,

주문과 같이 판결한다.

재판장판사여미숙

판사김재형

판사위광하