

서울서부지방법원 2023. 7. 7 선고 2022가단6402 판결 [소유권이전등기절차이행청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 한맥

담당변호사 박상도

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고들 소송대리인 법무법인 (유한) 지평

담당변호사 김강산, 박봉규

변 론 종 결 2023. 6. 9.

판 결 선 고 2023. 7. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고로부터, 피고들은 468,054,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 1 기재 1.항 부동산에 대한 별지 목록 2 가.항 각 지분에 관하여, 피고 B, C, D, E, F는 204,834,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 1 기재 2.항 부동산에 대한 별지 목록 2 나.항 각 지분에 관하여, 각 2022. 2. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들의 부동산 소유 관계

1) 피고들은 서울 마포구 H, I, J, K 토지 위에 지하 2층 지상 20층 규모의 건물(이하 'L'라고 한다)을 신축하여 이를 임대하는 사업을 추진하였고, 2020. 3. 4. 건축허가를 받아 2020. 6. 18. 공사에 착공하였다.

2) 피고들은 2020. 6. 26. 서울 마포구 M 대 71.4㎡(별지 목록 1 기재 1.항 부동산으로, 이하 '이 사건 1 부동산'이라 한다)의 소유권을 취득하였고, 피고 B, C, D, E, F(피고 G을 뺀 나머지 피고들이다)는 2021. 11. 3. 서울 마포구 N 대 29.1㎡(별지 목록 1 기재 2.항 부동산으로, 이하 '이 사건 2 부동산'이라 한다)의 소유권을 취득하였는데, 그 공유 지분은 별지 목록 2 기재와 같다.

나. 원고 측의 부동산 소유 관계

1) 원고의 대표이사 O가 사내이사로, 그 자녀인 P이 대표이사로 있는 주식회사 Q은 2019.경 서울 마포구 R 대 329.6㎡를 매수한 후 그 지상에 지하 1층 지상 9층 규모의 건물(이하 'S건물'라고 한다)을 신축하고 2020. 12. 29.경 위 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

2) O가 대표이사로 있는 주식회사 T는 2021. 2. 25. 서울 마포구 U 대 69.4㎡의 소유권을

취득하였다. 위 U 토지는 S건물 입주민들을 위한 주차장으로 제공되었다.

3) O와 그 자녀들인 P, V은 2022. 1. 26. 서울 마포구 W 대 64.1㎡를 매수하여 2022. 2. 7. 소유권이전등기를 마쳤다. 그런데 위 W 토지 중 15.2㎡는 1970년경부터 장기간에 걸쳐 인근 토지 소유자들 및 주민들이 도로나 차량이동을 위한 통행로로 사용하여 왔다.

다. 원고 측과 피고들 사이의 매매 계약 체결

1) O가 서울 마포구 W 토지의 공로 부분에 주차해놓은 차량으로 인하여 L건물 신축공사를 위한 차량들이 통행할 수 없게 되는 등 원고 측과 피고들 사이에 분쟁이 발생하였다.

2) 분쟁 해결을 위하여 원고 측과 피고들은 원고 측 소유의 W, U 토지를 피고들이 매수하거나, 피고들 소유의 M, N 토지를 원고 측에서 매수하는 방안에 관하여 협의하였다. 피고들은 원고 측 소유의 U 토지의 매수가격으로 평당 6,500만 원을 제시하였다가, 거절당하자 다시 평당 8,000만 원을 제시하였으나, 매매에 관한 합의가 이루어지지 않았다. 그 후 피고들은 피고들 소유의 M, N 토지의 매도가격으로 평당 5,000만 원을 제시하며 원고 측에 위 토지를 매수할 것을 제의하였으나, 아래 3)항 기재와 같이 매매계약을 체결하면서 약 평당 3,160만 원에 토지를 매도하는 것으로 합의가 되었다.

3) 원고는 2022. 2. 24. 피고들과 이 사건 1 부동산에 관하여, 피고 G을 뺀 나머지 피고들과 이 사건 2 부동산에 관하여 각 아래와 같은 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약이라 한다).

○ 이 사건 1 부동산

- 매매대금 669,054,000원{계약금 134,000,000원(계약시 지급), 중도금 67,000,000원(2022. 2. 24. 지급), 잔금 468,054,000원(2022. 7. 25. 지급)}

- 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고, 계약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

- 특약사항(매수인은 차량통행에 협조하기로 한다. 첨부 : 도로 및 주차장 사용약정서)

○ 이 사건 2 부동산

- 매매대금 291,834,000원{계약금 58,000,000원(계약시 지급), 중도금 29,000,000원(2022. 2. 25. 지급), 잔금 204,834,000원(2022. 7. 25. 지급)}

- 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고, 계약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

- 특약사항(매수인은 차량통행에 협조하기로 한다. 첨부 : 도로 및 주차장 사용약정서)

4) 이 사건 매매계약을 체결하면서, O는 W, U 토지의 현 소유자들의 대표 및 이 사건 매매계약에 의하여 M, N 토지의 소유권을 취득하게 될 원고의 대표로서, L건물의 건축주 대표 및 M, N 토지의 현 소유자들의 대표인 C와 사이에 W, M, U 토지 중 도로로 사용되는 부분의 차량 진출입과 관련하여 별지 기재와 같은 내용으로 '도로 및 주차장 사용약정'(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였다.

5) 원고는 이 사건 매매계약에 따른 계약금과 중도금을 모두 지급하였다.

라. L건물의 완공과 매매계약의 해제 통보

1) 피고들은 L건물 신축공사를 완공하여 2022. 4. 4. 마포구청장으로부터 사용승인을 받고, 같은 달 28. L 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 원고 측은 피고들의 통행1)을 방해하였고, 피고들은 수차례 원고 측에 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정에 따른 도로 통행 협조 의무를 이행할 것을 최고하였다.

3) 피고들은 원고 측이 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정에 따른 의무를 위반하여 피고들의 통행을 방해하였다는 이유로 2022. 7. 4. 원고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용증명을 발송하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 제12, 21호증, 을 제1 내지 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 판 단

가. 원고의 도로 통행 협조 의무 위반 여부

위 기초사실 및 앞서 든 증거들에 의하면 아래와 같은 사실 및 사정이 인정된다. 1) 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정의 체결 경위 및 그 문언에 따르면, 위 계약 및 약정의 체결과 동시에 원고 측은 피고들에 대하여 통행 협조 의무를 부담한다고 해석된다(이 사건 매매계약의 특약사항에는 '매수인은 차량 통행에 협조하기로 한다.'고 명시되어 있고, 이 사건 약정 제6조에는 '갑과 을의 매매는 갑이 W 기존 공도 부분과 M, N, U 토지의 지구단위계획상 공도로 계획된 부분의 사용을 승낙하는 조건'이라고 명시되어 있는바, M, N 토지에 대한 소유권이 원고에게 확정적으로 이전된 후에야 비로소 원고 측의 통행 협조 의무가 발생한다고 보기는 어렵다).

2) 당초 O는 피고들이 주차장 제공 의무 등을 위반했다고 주장하면서 피고들의 통행을 방해한 것이 아니라, U 토지 중 일부를 피고들의 통행을 위한 도로로 제공함에 따라 U 토지에 주차를 하지 못하게 된 S건물 입주민들이 피고들이 신축한 주차타워에 주차요금을 지급하고 주차를 해야 되는 상황이 되자, 원고 측 소유 토지를 피고들이 통행하는 것에 대하여는 통행료를 지급받지 못함에도 불구하고 S건물 입주민들이 피고들 소유의 주차타워를 이용할 경우 주차요금을 부담하게 되는 것에 대한 불만 때문에(을 제10호증 10/12면) '도로 통행료를 지급하지 않고 있어 도로 통행을 허용할 수 없다.'고 하거나 '도로 통행 협조 의무는 잔금 지급과 함께 이 사건 각 부동산의 소유권이 원고에게 이전되는 2022. 7. 25. 이후에야 발생한다.'고 주장하면서 원고 측의 통행 협조 의무 자체를 부인하면서 고의적으로 피고들의 통행을 방해한 것으로 보인다(을 제9, 10호증).

3) 원고는 S건물 입주민들에게 U 토지 중 도로로 제공된 부분에는 주차하지 말 것을 공고하였다고 주장하나, 2022. 6. 3.자 및 2022. 7. 4.자 공고문(갑 제17, 24호증)에는 'U 토지 중 왼쪽(X편의점반대편) 약 2m는 공도로 사용하도록 되어 있으므로 되도록이면 X편의점 쪽으로 붙여서 주차하도록 협조해 달라.2) 2022. 7. 26.부터3) M, N 토지를 사용할 수 있다. 2023. 1월부터4) 주차타워에 5대의 차량을 주차할 수 있다.'고 기재되어 있을 뿐만 아니라, U 토지 중 도로로 제공된 부분에 주차한 성명불상의 S건물 입주민은 2022. 6. 13. 피고 B와 전화 통화 당시 'S건물 엘리베이터 내부에 U 통로 부분에 주차하라는 취지의 안내가 되어 있다.'는 이야기를 한 바 있으며, O가 '도로 통행료를 내야 도로 통행에 협조할 수 있으며, 도로 통행 협조 의무는 소유권이전등기를 마친 후에야 발생한다.'는 입장을 수차례 밝힌 점에 비추어 볼 때, S건물 입주민들이 U 토지 중 도로로 제공된

부분에 주차하게 된 것에 관하여 원고 측의 귀책사유가 없다고 보기 어렵다.

4) 2022. 6. 8.부터 2022. 6. 27.까지 지속적으로 원고 측 또는 S건물 입주민들이 U 토지 중 도로로 제공된 부분에 주차를 함으로써 피고들의 통행이 방해되었다.

그렇다면, 원고 측에서 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정에 따른 도로 통행 협조의무를 불이행하였고, 그 불이행에 대한 귀책사유도 원고 측에 있다고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부

이 사건 약정 제6조는 '향후 갑이 H, I, J, K에 통행 제한 등의 문제를 야기할 경우 갑과 을 사이의 이 사건 매매는 자동해지하며 갑의 소유권은 을의 명의로 이전한다.'고 규정하고 있는바, 위 문언의 내용과 아울러 이 사건 매매계약이 체결된 경위, 매매대금의 결정 과정 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정 체결 당시 '원고 측이 도로 통행 협조 의무를 위반할 경우 원고는 이 사건 매매계약이 자동적으로 해제되는 것을 감수하기로 한다.'는 내용의 합의가 당사자들 사이에 있었다고 볼 여지도 있다.

그러나, 원고 측의 도로 통행 협조 의무 불이행의 정도 및 횟수, 이에 대한 귀책사유 유무에 관하여 당사자들 사이에 다툼이 있을 수 있는바, 원고 측의 도로 통행 협조 의무 불이행시 곧바로 이 사건 매매계약이 자동해제된다고 보기는 어렵다. 그런데 피고들이 수차례에 걸쳐 원고 측에 도로 통행 협조 의무를 이행할 것을 최고하였음에도 불구하고, 원고 측이 도로 통행 협조 의무 자체를 부인하면서 이를 이행하지 아니하였던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 적어도 피고들의 2022. 7. 5.자 해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

다. 소결

따라서, 이 사건 매매계약이 유효하게 존속 중임을 전제로 하는 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사 이관형

별지목록 1

1. 서울특별시 마포구

대 71.4㎡

2. 서울특별시 마포구

대 29.1㎡

열람용

별지목록 2

가. 서울특별시 마포구

대 71.4㎡

이전할 지분: 아래 피고들 지분 전부

피고1. 10분의 3 ,피고2. 10분의 2피고3. 10분의 1피고4. 10분의 1피고5. 10분의 2피고6. 10분의 1

나. 서울특별시 마포구

대 29.1㎡

이전할 지분: 아래 피고들 지분 전부

피고1. 10분의 3 ,피고2. 10분의 2피고3. 10분의 1피고4. 10분의 2피고5. 10분의 2

-- 끝 --

도로 및 주차장 사용약정서

갑 : [] 토지주 대표, [] 토지주 [] 대표, [] 신규
취득자 [] 대표
대표 : [] []

을 : [] [] [] 건축주, [] [] 현 토지 소유자
대표 : [] []

마포구 [] 마포구 [] 마포구 []의 공동
사용부분의 차량 진출입과 관련하여 갑과 을은 다음과 같이 약정한다.

1. 갑은 을에게 마포구 [] (공동), [] (사도), [] (사도)번지 소유부동산에
국토계획이용에 관한법률에 의한 지구단위계획에서 정하는 공동 및 사도부분을 사람과
차량이 진출입을 할 수 있도록 하고 개설비용은 을이 부담한다. 단, 상인회 등이 주차장
진입도로 용도로는 사용할 수 없다.
2. "을"은 []와 []에 대하여 제1호에 의한 사도를 개설하고 나머지 토
지에 대하여는 갑이 주차를 할 수 있도록 포장을 하여야 한다.
3. 을은 갑이 요구하는 [] [] 및 인근필지 입주만을 위하여 []
외 3필지 주차타워에 10년간 5대는 오피스텔 입주자가 사용하는 동일한 기준으로 사용
할 수 있도록 한다.(추가 주차요구가 있을 경우 적극 협조한다.)
4. 본약정은 권리관계의 변경이 있더라도 승계권리자에게도 동일하게 적용된다.
5. 갑이 건축행위를 할 경우에는 도로통행을 제한할 수 있다. 다만 [] []
[] 일대의 양쪽 도로 전부의 통행을 제한할 수는 없다.
6. 을이 소유하고 있는 토지 마포구 [] 갑과 을의 매매는 갑이 []
[] 기존 공동 부분과 [] []의 지구단위계획상 공동로 계획된 부
분의 사용을 승낙하는 조건이며 갑은 도로문제로 을의 인허가부분에 있어 행정관청에 어
떠한 이의도 제기하지 않는다.
향후 갑이 [] []에 통행제한 등의 문제를 야기할 경우 갑과 을 간의
매매한 [] []는 자동해지하며 갑의 소유권은 을의 명의로 이전 한다.
을이 약정사항을 위반할 경우에는 갑은 토지사용을 제한할 수 있다. 끝.

갑
재
6
호
증

1) 이하 ‘피고들의 통행’이라 함은 피고들의 차량뿐만 아니라 L건물에 출입하는 차량의 통행을 포함하는 개념이다.

2) ‘되도록이면’, ‘협조’라는 문구가 사용된 점에 비추어, S건물 입주민들에게 도로로 제공된 부분에 주차하지 말라고 고지한 것으로 보기 어렵다.

3) 이 사건 약정에 따른 권리의무가 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정 체결 즉시 발생함에도 2022. 7. 26.부터 M, N 토지를 사용할 수 있다고 S건물 입주민들에게 고지하였다.

4) 이 사건 약정에 따른 권리의무가 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정 체결 즉시 발생하므로, 피고들이 신축한 주차타워가 완공되면 S건물 입주민들은 L건물 입주민들이 사용하는 조건과 동일한 조건으로 위 주차타워를 사용할 수 있음에도 2023. 1.월부터 주차타워를 사용할 수 있다고 S건물 입주민들에게 고지하였다.