

서울중앙지방법원 2019. 3. 21 선고 2016가합549023 판결 [소유권이전등기말소 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2019. 10. 18 선고 2019나2020021 판결

서울중앙지방법원 2019. 3. 21 선고 2016가합549023 판결

전문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 이동훈, 김경수

피고1. 회생채무자 주식회사 C의 관리인 D의 소송수계인 주식회사 C

2. E

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 조원준

변론 종결 2019. 2. 28.

판결 선고 2019. 3. 21.

주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구취지 및 제2예비적 청구취지]

1. 피고 회생채무자 주식회사 C의 관리인 D의 소송수계인 주식회사 C(이하 '피고 C'라 한다)는
가. 원고 A에게,

1) 별지1 목록 순번 제2, 3번 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 음성등기소 2011. 2. 15. 접수
제3395호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

2) 별지2 기재 주식 중 130,000주에 관하여 주식양도의 의사표시를 하고, 주식회사 F에게 그 취지의
통지를 하고,

나. 원고 B에게,

1) 별지1 목록 순번 제14 내지 19번 기재 각 부동산에 관하여 청주지방법원 음성등기소 2011. 7.
27. 접수 제19349호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

2) 별지2 기재 주식 중 151,000주에 관하여 주식양도의 의사표시를 하고, 주식회사 F에게 그 취지의
통지를 하라.

2. 피고 E는 원고 A에게 별지1 목록 순번 제1번 기재 부동산에 관하여 청주지방법원 음성등기소
2011. 2. 15. 접수 제3394호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 원고 B에게 별지1 목록
순번 제4 내지 13번 기재 각 부동산에 관하여 같은 등기소 2011. 7. 27. 접수 제19351호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

[제1예비적 청구취지]

피고들은 공동하여 원고들에게 1,400,000,000원 및 이에 대하여 2013. 9. 16.부터 이 사건 2018.

4. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분의 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는
날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C1)는 관광 레저업 등을 목적으로 하는 법인이고, 피고 E는 피고 C를 계열사로 하는 G그룹의 회장 H의 아들인 사람이다. 주식회사 F는 골프장업 등을 목적으로 설립된 외국인투자 촉진법에 따른 외국인투자기업이고, 원고 A은 위 회사의 사내이사로서 교신 명의로 위 회사의 주식 130,000주를 차명으로 보유하고 있던 사람이며, 원고 B은 위 회사의 주식 151,000주를 보유하고 있던 사람이다.

나. 원고들은 2005년경 충북 음성군 I리 일대에 국유지인 J, K, L 임야(이하 '이 사건 국유지'라 한다)를 포함하여 도시계획시설인 골프장을 건설하기로 하면서(이하 '이 사건 사업'이라 한다), 이 사건 국유지 등은 구 외국인투자 촉진법(2007. 4. 27. 법률 제8401호로 개정되기 전의 것)에 따라 수익계약을 통해 확보하기로 하였는데, 그 무렵 G그룹의 계열사인 주식회사 M도 위 임야 일대에 골프장을 건설하기 위하여 피고 E 등의 명의로 인근의 사유지를 매입하게 되면서 원고들 및 피고들 사이에 이 사건 사업을 둘러싼 분쟁이 있었다.

다. 원고들은 2011. 6. 24. 피고들과의 사이에서, 원고들이 이 사건 사업을 위하여 소유하고 있던 별지1 목록 기재 각 부동산 및 별지2 기재 주식(이하 '부동산 및 주식'이라고만 한다)을 피고 C 또는 피고 E에게 이전한 다음 피고 C로부터 자금을 건네받아 이 사건 사업을 진행하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 피고 C는 2015. 5. 15. 서울중앙지방법원 2015회합100099호로 회생절차개시결정을 받았다가, 2018. 11. 21. 회생절차가 종결되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 15, 16호증, 을 제1, 4 내지 6호증, 이 법원의 음성군에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 이 사건의 쟁점

가. 당사자들의 주장

1) 원고들 ① 주위적으로, 피고 C에 대한 회생절차개시결정으로 인하여 이 사건 계약이 이행불능이 되었거나 현저한 사정변경이 생겼으므로, 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 계약을 해제한다. 피고들은 원상회복으로 이 사건 계약에 기하여 이전받은 부동산 및 주식을 원고들에게

반환할 의무가 있다(해제에 따른 원상회복청구).

② 제1예비적으로, 이 사건 계약의 목적 달성이 불능으로 되는 불확정기한이 도래하면 피고들은 원고들에게 정산금을 지급할 의무가 있는데, 피고 C에 대한 회생절차개시결정을 전후한 어떤 시점에든 이 사건 계약의 목적 달성이 불능으로 되었다. 피고들은 원고들에게 이 사건 계약에 따른 정산금의 일부로서 1,400,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(불확정기한부 정산금 지급청구). ③ 제2예비적으로, 이 사건 계약은 피고 C에 대한 회생절차개시결정 이전에 그 목적 달성이 불능이 됨으로써 무효이므로, 피고들은 이 사건 계약에 기하여 이전받은 부동산 및 주식을 원고들에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다(후발적 불능으로 인한 부당이득반환청구).

2) 피고들 ① 주위적 청구에 대하여, 이 사건 계약은 피고 C에 대한 회생절차개시결정 이전에 이미 그 목적 달성이 불능이 됨으로써 무효이므로, 원고들은 이 사건 계약이 유효함을 전제로 해제권을 행사할 수 없다. 그렇지 않더라도 이 사건 계약에는 해제권 배제의 특약이 있었거나 원고들의 해제권 행사는 해제권 행사의 불가분성에 반하여 허용될 수 없고, 설령 이 사건 계약이 해제되더라도 원상회복은 원고들이 이 사건 계약에 기하여 피고들로부터 지급받은 자금의 반환과 동시에 이루어져야 한다. ② 제1예비적 청구에 대하여, 이 사건 계약은 그 목적 달성이 불능으로 되는 것을 불확정기한으로 한 정산금 지급의무를 규정하고 있지 않으므로, 피고들은 원고들에게 정산금을 지급할 의무가 없다. ③ 제2예비적 청구에 대하여, 이 사건 계약은 그 목적 달성이 불능으로 될 경우라도 당사자 사이에 부당이득반환을 구할 수 없다고 규정하므로, 피고들은 원고들에 대한 부당이득반환의무가 없다. 그렇지 않더라도 부당이득반환은 원고들이 이 사건 계약에 기하여 피고들로부터 지급받은 자금의 반환과 동시에 이루어져야 한다.

나. 이 사건의 쟁점

원고들과 피고들이 이 사건 계약을 체결한 다음 이 사건 계약에 따라 원고들은 피고들에게 부동산 및 주식을 이전하고, 피고들은 원고들에게 이 사건 사업의 진행을 위한 자금을 지급한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다. 그러나 ① 주위적 청구에 관하여는 피고 C에 대한 회생절차개시결정 이전에 이 사건 계약이 그 목적 달성이 불능으로 됨으로써 무효가 되었는지 여부, ② 제1예비적 청구에 관하여는 이 사건 계약에 그 목적 달성이 불능으로 되는 것을 불확정기한으로 하는 정산금 지급의 합의가

포함되어 있는지 여부, ③ 제2예비적 청구에 관하여는 이 사건 계약에 그 목적 달성이 불능으로 되는 경우 당사자들 사이의 부당이득반환을 배제하는 합의가 포함되어 있는지 여부에 따라 결론을 달리하게 되므로, 아래에서 차례로 살펴본다.

3. 원고들의 각 청구에 관한 판단

가. 인정사실

원고들과 피고들이 2011. 6. 24. 이 사건 사업의 진행을 목적으로 한 이 사건 계약을 체결한 사실, 피고 C에 대하여 2015. 5. 15. 회생절차개시결정이 있었던 사실은 앞에서 본 바와 같다. 다음의 각 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제3 내지 14, 16호증, 을 제5 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 음성군, 중부지방산림청, 충주국유림관리소에 대한 각 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

1) 이 사건 계약의 내용 및 절차 가) 이 사건 계약은 원고들이 2011. 2.경부터 2013. 3. 말경까지 다음 표에 기재된 바와 같이 각 단계별로 배분된 자금을 피고들로부터 지급받아 이 사건 사업의 절차를 진행하고, 피고들은 2011. 2.경부터 같은 해 7.경까지 원고들로부터 부동산 및 주식을 이전받기로 하는 내용이었다.

이 사건 계약	계약금	4,700,000,000		계약 체결시
민원해결	2011. 12. 말	2,000,000,000	300,000,000	민원합의서 작성시
인·허가	2012. 9. 말	1,500,000,000	500,000,000	결정 고시일
국유지 매입	2013. 3. 말	6,200,000,000	2,000,000,000	등기 완료시
사유지 매입	4,300,000,000	2,000,000,000	매입계약 전부 완료시	
유보금		1,800,000,000		상기 절차 종료시
합계(원)		20,500,000,000		

나) 이 사건 계약에 따라 원고들은 2011. 2.경부터 같은 해 7.경까지 피고들에게 부동산 및 주식을 이전하였고, 피고들은 2011. 2. 14.부터 2012. 2. 10.까지 사이에 원고들에게 이 사건 사업의 자금으로 합계 5,575,300,000원(= 계약금 4,700,000,000원 + 875,300,000원)을 지급하여

주었다. 이 사건 계약은 원고들이 진행할 각 단계에 필요한 자금의 집행에 관하여, 약정된 '예산금액'에서 원고들이 실제로 지출한 금액(실제 비용)을 공제한 나머지를 피고들이 원고들에게 정산하여 지급함을 원칙으로 하되, 만약 원고들이 실제로 지출한 금액이 약정된 예산금액을 초과할 경우 피고들은 한도액 범위 내에서 초과된 금액의 50%를 추가하여 원고들에게 지급하여 주기로 하였다.

2) 이 사건 국유지가 요존국유림으로 지정된 경과 원고들이 이 사건 계약에 따라 매입하기로 한 이 사건 국유지는 당초 관리청이 재정경제부였다가, 2012. 7. 24. 산림청으로 이관되었다.

산림청장으로부터 이 사건 국유지에 관한 권한을 재위임받은 총주국유림관리소장은 2013. 5. 6. 구 국유림의 경영 및 관리에 관한 법률(2015. 2. 3. 법률 제13129호로 개정되기 전의 것) 제16조 제1항 제1호에 근거하여 이 사건 국유지를 '요존국유림'으로 지정하는 처분을 하였다. 위 법률 제17조는 '요존국유림은 대부·매각·교환 또는 양여하거나 사권을 설정하지 못한다'고 규정하고 있어, 원고들은 이 사건 국유지가 불요존국유림으로 재구분되어야만 이 사건 국유지를 매입할 수 있게 되었다. 그런데 이 사건 국유지의 면적(504,212㎡)은 200,000㎡를 초과할 뿐만 아니라 이 사건 사업부지 전체 면적(1,136,584㎡)의 40%를 초과하여 관련 법령상 불요존국유림으로 재구분할 수 없는 경우에 해당하였다2).

3) 이 사건 사업 인·허가 절차의 결과 이 사건 계약에서 정한 '인·허가 절차'는 이 사건 사업의 착공에 필요한 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2012. 12. 18. 법률 제11579호로 개정되기 전의 것)에 따른 도시·군관리계획 변경결정 및 고시까지 완료되는 것을 의미했는데, 원고들은 2013. 3. 27. 주식회사 F 명의로 음성군에 도시·군관리계획 변경에 관한 입안서를 제출하였다. 음성군은 2013. 4. 5. 이 사건 사업 부지에 이 사건 국유지가 포함되어 있다며 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 제1항에 따라 총주국유림관리소장에게 협의 요청을 하였는데, 중부지방산림청장은 2013. 5. 14. 음성군에 '이 사건 국유지는 요존국유림으로 지정되어 있어 사업부지에 편입될 수 없다'며 '협의 불가'로 회신하였다. 그 결과 음성군수는 2013. 9. 15. 주식회사 F에게 '이 사건 사업을 위한 도시·군관리계획 변경결정을 위한 입안이 불가능하다'는 취지의 통보를 하였다.

4) '대상 업무 중단'에 관한 이 사건 계약의 규정 이 사건 계약은 '대상 업무 중단'에 관하여 다음과

같이 규정하고 있다.

■ 대상 업무 중단: 원고 A이 이 사건 사업의 계속 수행을 포기하는 경우, 원고들 사이의 협의가 이루어지지 않아 이 사건 사업의 진행이 지연된다고 피고 C가 인정하는 경우, 원고 A에 의한 이 사건 사업의 수행이 더 이상 불가능하거나 곤란하다고 피고 C가 인정하는 경우 중 어느 하나의 사유

■ 효과: 피고들은 원고들에 대한 정산금의 지급 또는 정산의무를 면하고, 대상 업무 중단 시까지 이미 지급된 정산금은 원고들에게 귀속되어 피고들이 그 반환을 청구할 수 없다.

5) 당사자들의 이 사건 소 제기 시까지의 언동 원고들은 2012. 8. 30.경부터 2013. 6.경까지 수회에 걸쳐 피고들에게 '이 사건 사업의 진행을 위한 산지전용타당성 조사에 시일이 소요된다'는 등의 이유로 이 사건 계약에서 정한 각 단계별 이행기한을 연장하여 달라고 요구하였는데, 피고들은 '이 사건 계약에서 정한 이행기한을 준수하라'는 취지로 거절하였다. 원고들은 2013. 7. 18. 피고들에게 '이 사건 계약을 종결하고자 하니, 정산금을 지급해 달라'는 요구를 하였고, 이 사건 소는 2016. 8. 17. 제기되었다.

나. 주위적 청구(해제에 따른 원상회복청구)에 관한 판단

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 계약은 사업부지에 관한 행정절차 및 토지매입 등을 통하여 이 사건 사업의 법률적 여건을 조성함을 목적으로 한 것으로 보이는 점, 이 사건 계약에서 정한 절차의 이행기한 및 이 사건 국유지가 요존국유림으로 지정된 경과, 이 사건 사업부지 전체 면적의 40%를 초과하는 이 사건 국유지가 요존국유림으로 지정됨으로써 이 사건 사업에 필요한 도시·군관리계획의 변경이 불가능하게 되었던 점, 인·허가 절차의 객관적 중요성 및 관련 법령상 이 사건 국유지가 불요존국유림으로 재구분될 만한 가능성이 없었던 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 계약은 적어도 음성군수가 그 취지의 통보를 한 2013. 9. 15.경 목적 달성이 불능이 됨으로써 무효가 되었다고 봄이 타당하다. 따라서 원고들이 이 사건 계약이 그 이후에도 여전히 유효하다는 전제 아래 피고 C의 회생절차개시결정을 이유로 한 해제권을 행사할 수 없는 이상 원고들의 주위적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(위와 같이 판단하므로, 주위적 청구에 관한 피고들의 나머지 주장들은 따로 판단하지 않는다).

다. 제1예비적 청구(불확정기한부 정산금 지급청구)에 관한 판단

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 원고들은 이 사건 사업의 진행을 위하여 자신들이 가진 부동산 및 주식을 피고들에게 이전하는 대가로 피고들로부터 이 사건 사업의 절차에 필요한 자금을 조달받으려는 의사로 이 사건 계약을 체결하였던 것으로 보이는 점, 이 사건 계약이 원고들에 의한 대상 업무 중단의 경우라도 그때까지 지급된 정산금을 원고들에게 귀속시키고 있는 점, 원고들이 정산금의 지급을 요구하게 된 경위 및 이 사건 계약 어디에도 그 목적 달성이 불능으로 될 경우 피고들이 원고들에게 정산된 금액을 지급하여야 한다거나 이를 전제로 한 정산의 방법 또는 기준을 정하고 있는 내용을 찾아볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 계약이 그 목적 달성이 불능으로 되는 것을 불확정기한으로 한 피고들의 정산금 지급의무를 정하고 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고들의 제1예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 제2예비적 청구(후발적 불능으로 인한 부당이득반환청구)에 관한 판단

이 사건 계약이 적어도 2013. 9. 15.경 목적 달성이 불능이 됨으로써 무효가 되었음은 앞에서 살핀 바와 같다. 그러나 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 계약 이전부터 이 사건 사업을 추진하여 왔던 원고들로서는 이 사건 계약의 단계별 절차 및 내용에 관하여 충분히 인식하고 이 사건 계약을 체결하였을 것으로 여겨지는 점, 이 사건 계약이 원고들에 의한 후발적 불능이 발생할 경우 정산 등 법률관계가 발생하지 않음을 명시하고 있는 점, 원고들이 부동산 및 주식을 이전한 다음 피고들로부터 지급받기로 한 자금의 내역에 비추어 보면, 위와 같은 합의가 원고들에게 현저히 부당하다고 보이지 않는 점, 이 사건 계약에 정한 절차를 모두 완료하기로 한 2013. 3. 말경 무렵까지도 원고들은 피고들에게 이행기한을 연장해달라는 요구만을 반복하였을 뿐 이 사건 사업의 초기단계인 민원해결이나 인·허가 신청에 나아갔다고 볼 만한 뚜렷한 흔적을 찾아볼 수 없는 점, 원고들이 부동산 및 주식의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하기에 이르게 된 경위 등을 종합하여 보면, 원고들은 이 사건 계약이 후발적 불능으로 되었다는 사정에 터 잡아 이 사건 계약에 기하여 이전된 부동산 및 주식을 부당이득으로 반환하라는 청구를 할 수 없다고 봄이 타당하다. 이와 다른 전제에서 하는 원고들의 제2예비적 청구도 이유 없다(위와 같이 판단하므로, 제2예비적 청구에 관한 피고들의 나머지 주장은 따로 판단하지 않는다).

4. 결론

원고들의 주위적 청구 및 제1, 2예비적 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조미옥

판사김준영

판사강영선

별지

1) 아래에서 살피는 회생절차의 개시 및 종결에 따른 소송수계를 따로 고려하지 않고 위와 같이 통틀어 기재한 것이다.

2)구 국유림의 경영 및 관리에 관한 법률 시행령(2015. 9. 22. 대통령령 제26541호로 개정되기 전의 것) 제11조 제5항 제2호 다목은 '국유림의 면적이 200,000㎡ 미만일 것'을, 같은 항 제3호는 '해당 사업부지 전체에서 요존국유림이 차지하는 비율이 40% 미만일 것'을 각 규정하고 있는데, 위 제5항 각호를 모두 갖추어야만 불요존국유림으로 재구분될 여지가 있다.