

서울중앙지방법원 2020. 12. 17 선고 2017가합42222 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원고(선정당사자)A

소송대리인 법무법인 건양 담당변호사 양장열

피고1. B

2. C

소송대리인 법무법인 가울 담당변호사 이태형

변론 종결2020. 10. 29.

판결 선고2020. 12. 17.

주 문

1. 피고 B은 원고(선정당사자) A에게 95,000,000원, 선정자 D에게 283,000,000원, 선정자 E에게 105,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 2018. 12. 6.부터 2019. 4. 19.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(선정당사자)의 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고(선정당사자)와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이, 원고(선정당사자)와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고(선정당사자)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고(선정당사자) A에게 95,000,000원, 선정자 D에게 283,000,000원, 선정자

E에게 105,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C는 1996년경부터 서울 강남구 F(이하 '이 사건 토지'라 한다) 일대의 일명 'G'에 임대아파트(이하 '이 사건 임대아파트'라 한다)를 건축하여 무허가주택의 거주자들에게 임대하고 5년 후 건축비만 지급받고 위 거주자들에게 임대아파트를 분양하는 등의 G 개발사업을 추진하였다.

나. G에서 무허가주택에 거주하던 주민들로 구성된 G 자치회(이하 '마을자치회'라 한다)와 피고 C는 1997. 1. 20. G 개발사업과 관련하여 아래와 같은 내용의 협약을 체결하였고(이하 '제1차 협약'이라 한다), 당시 부회장이었던 피고 B 등 마을자치회 임원들이 연대보증인으로 기명날인 하였다.

제1조(목적)

본 협약은 G에 거주하는 무허가건물 입주자들의 주거안정 대책을 관계 법령에 따라 수립하여 거주자들에게 주택을 공급함을 목적으로 한다.

제2조(사업시행 원칙)

1. 갑(마을자치회)과 을(피고 C)은 각각 사업추진을 원활히 하기 위하여 주택 관련 법령 및 기타 제 규정에 따라 추진한다.
2. 사업계획 수립 및 사업추진 방법은 갑과 을이 협의하되 을의 책임 하에 진행하기로 한다.

제3조(정산)

1. 분양받은 주택의 정산은 갑과 을이 정한 관리처분 계획에 따른다.
3. 갑이 부담해야 할 건축비는 을이 시공회사와 체결하게 될 건축공사 도급계약서상의 도급공사 금액을 말한다.
5. 이주비를 상환하지 않은 거주자에게는 입주권을 제한기로 하며, 주택공급 질서를 유지키 위해

입주권의 양도는 원칙적으로 금지키로 한다.

6. 거주자가 분양받을 수 있는 주택의 규모는 23 ~ 25평형으로 한정한다.

제4조(자격)

1. 국민주택 규모(전용면적 60㎡)의 주택을 분양받을 자격은 갑, 을 및 강남구청과 협의하여 자격을 부여한다.

제7조(을의 의무)

2. 을은 사업추진을 원활히 하기 위하여 갑이 필요한 자금을 대여하고 사업추진 계획 수립, 계획의 수행을 책임진다.

피고 C는 1999. 11. 15. 다시 마을자치회와 G 개발사업과 관련하여 제1차 협약과 대부분의 내용이 동일한 협약을 체결하였고(이하 '제2차 협약'이라 한다), 다만 거주자가 분양받을 수 있는 주택의 규모를 '약 25.7평형'으로 규정하였다(제3조 제5항). 제2차 협약 체결 당시 마을자치회의 회장은 피고 B이었다.

한편, 피고 C는 제1, 2차 협약을 체결하면서 피고 B에게 이 사건 임대아파트의 임차인을 선별하기 위하여 G에 실제로 거주하는 가구와 투기목적의 가구를 구별해 줄 것을 요청하였다.

다. 이후 피고 B은 H에게, G에 있는 무허가주택의 매수인에게 이 사건 토지 중 10평 및 이 사건 임대아파트에 임차인으로 입주할 권리를 주겠다고 하며 무허가주택을 제3자에게 매도해 줄 것을 부탁하였고, H은 이를 I에게 전달하였다. 이에 따라 I은 원고(선정당사자, 이하 '원고'라고만 한다) 및 선정자들(이하 원고와 선정자들을 통틀어 '원고 등'이라 한다)에게 이 사건 토지 중 각 10평에 관한 소유권이전등기를 마쳐주기로 약정한 뒤, 2006. 4. 19. 선정자 E에게 무허가주택 1채를 매도하고 그 무렵 매매대금 240,000,000원을 지급받았고, 2006. 4. 28. 원고에게 무허가주택 1채를 매도하고 같은 날 매매대금 240,000,000원을 지급받았으며, 2007. 12. 31. 선정자 D에게 무허가주택 1채를 매도하고 2008. 9. 9.까지 매매대금 283,000,000원을 지급받았다(이하 위 각 매매계약을 '이 사건 각 매매계약'이라 한다). 위 매매대금은 I과 H을 거쳐 피고 B에게 모두 전달되었다. 그러나 피고 B은 원고 등에게 이 사건 토지 중 10평에 관한 소유권이전등기를 마쳐주지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 19호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관하여

위 인정사실에 의하면, H과 I은 피고 B의 부탁을 받아 이 사건 각 매매계약 체결을 대리 또는 대행한 것으로서 실질적인 매도인은 피고 B으로 보는 것이 타당하므로 피고 B은 이 사건 각 매매계약의 매도인으로서 원고 등에게 이 사건 토지 중 각 10평에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있음에도 이를 이행하지 않았고, 원고 등의 매매대금의 반환을 구하는 내용이 포함된 2018. 2. 7.자 및 2019. 8. 13.자 각 청구취지 변경신청서가 2019. 4. 19. 및 2019. 8. 15. 피고 B에게 각 송달된 사실은 기록상 명백하다. 원고 등은 소장 부분의 송달로서 이 사건 토지 중 각 10평에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 최고한 것으로 볼 수 있고, 그로부터 상당한 기간이 경과한 후 매매대금의 반환을 구하는 내용의 2018. 2. 7.자 및 2019. 8. 13.자 청구취지 변경신청서가 피고 B에게 송달되었으므로, 이 사건 각 매매계약은 그 무렵 피고 B의 채무불이행을 원인으로 해제되었다고 할 것이다1).

따라서 피고 B은 원고에게 240,000,000원 중 원고가 반환받았음을 자인하고 있는 145,000,000원을 공제한 95,000,000원, 선정자 D에게 283,000,000원, 선정자 E에게 240,000,000원 중 위 선정자가 반환받았음을 자인하고 있는 135,000,000원을 공제한 105,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 원고 등이 각 매매대금을 지급한 날 이후로써 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2018. 12. 6.부터 2018. 2. 7.자 청구취지 변경신청서 부분 송달일인 2019. 4. 19.까지 민법 제548조 제2항, 제379조에 따라 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 소장 부분 송달 다음날부터 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 소장에는 어떠한 부당이득금의 반환을 구하는지 청구원인은 물론이고 금액조차 특정되어 있지 않으므로 그 부분의 송달로써 매매대금 반환을 구하는 소장 또는 이에 준하는 서면이 송달된 것으로 볼 수 없고, 그밖에 기록상 2018. 2. 7.자 청구취지 변경신청서 부분 송달일 이전에 위와 같은 취지의 소장 또는 이에 준하는 서면이 송달된 것이 없으므로, 원고의 지연손해금 청구 중 위에서 인정한 부분을 초과하는 부분은 이유 없다).

3. 피고 C에 대한 청구에 관하여

가. 원고의 주장

피고 C는 피고 B와 공동으로 G 개발사업을 진행하였으므로, 피고 B와 연대하여 원고 등에게 이 사건 각 매매계약의 매매대금을 반환할 의무가 있다. 설령 피고 C가 피고 B와 동업관계에 있지 않다고 하더라도, 피고 C는 피고 B의 사용자로서 민법 제756조에 따라 피고 B의 고의, 과실로 인하여 원고 등이 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

1) 매매대금을 반환할 의무를 부담하는지에 관하여 가) 피고 C가 이 사건 각 매매계약에 매도인으로 관여하였다거나 매매대금을 취득하였다는 것을 인정할 증거가 없다.

나) 피고 C가 마을자치회와 사이에 제1, 2차 협약을 체결하였고, 당시 피고 B이 마을자치회의 부회장 또는 회장이었던 사실, 피고 C가 피고 B에게 G의 실제거주자와 투기목적의 가장거주자를 구별해 줄 것을 요청한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면 위와 같은 사실만으로는 피고 C가 이 사건 각 매매계약의 매도인으로서의 지위를 갖는다고 인정하기 어렵고, 그밖에 피고 C가 위 각 매매대금을 반환하여야 하는 근거를 찾아보기 어렵다.

① 제1, 2차 협약은 G의 거주자들에게 이 사건 임대아파트를 제공하기 위한 목적에서 마을자치회를 대표한 피고 B와 G 개발사업 추진자인 피고 C 사이에 체결된 것으로서, 피고 C는 G의 거주자만을 이 사건 임대아파트의 임차인으로 선별하기 위해 피고 B에게 G의 실제거주자와 가장거주자를 구별해 달라고 요청하였을 뿐이고, 나아가 이 사건 각 매매계약 체결과 같은 권한까지 피고 B에게 부여하는 내용은 포함되어 있지 않다.

② 원고 등은 G의 실제거주자가 아니므로, 이 사건 임대아파트를 공급받을 자격이 없었다.

③ 원고 등이 이 사건 각 매매계약에 따라 무허가주택 및 이 사건 토지 중 10평에 관한 소유권을 취득하면, 이 사건 임대아파트의 임차인 자격을 취득할 수 있게 된다. 그러나 이는 제1, 2차 협약에 따라 피고 C가 피고 B에게 이 사건 임대아파트에 입주할 임차인 자격을 갖춘 실제거주자를 구별해달라고 요청한 취지를 벗어나는 것이다.

다) 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 사용자책임을 부담하는지에 관하여 피고 C에게 사용자책임을 묻기 위해서는 피고 B의 원고 등에

대한 불법행위의 성립이 전제되어야 하는데, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 부족하다. 또한, 피고 C가 피고 B를 지휘·감독하는 관계에 있었다거나 피고 B의 이 사건 각 매매계약 체결 등이 피고 C의 사무집행 범위 내라고 인정하기도 어렵다.

원고의 위 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사한성수

판사박미선

판사안지열

별지

1) 원고 등이 피고 B를 상대로 매매대금 반환을 구하는 근거를 명시적으로 특정하지는 않았으나, 소장에서 이 사건 토지 일부에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 주위적으로 구하고, 변경된 예비적 청구로 매매대금의 반환을 구하였다가 최종적으로 매매대금의 반환을 구하고 있는 점에 비추어, 그 반환을 구하는 근거는 매매계약에 따른 소유권이전등기의무 불이행을 원인으로 한 매매계약의 해제로 선택하기로 한다.