

수원지방법원 평택지원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2020가합8311 소유권이전등기 등 청구

원 고 A

소송대리인 변호사 정병욱

피 고 1. B

소송대리인 변호사 정주교

2. 한국토지주택공사

소송대리인 법무법인 화인

담당변호사 류지원

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 안기환

변 론 종 결 2020. 7. 23.

판 결 선 고 2020. 9. 17.

주 문

1. 원고의 피고 B에 대한 소를 각하한다.
2. 원고의 피고 한국토지주택공사에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고 B은 피고 한국토지주택공사(이하 '피고 공사'라 한다)에게 별지 목록 제1항 기재 토지에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2019. 12. 5. 접수 제38484호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 공사는 원고에게 별지 목록 제1항 기재 토지에 관하여 2016. 5. 18.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하며, 피고 B은 원고에게 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 공사는 2012년경 평택시 C 일원에서 택지개발촉진법에 따른 D국제화계획 지구 개발사업을 시행하였다. 원고는 위 사업의 시행으로 인하여 주택이나 토지 등이 수용됨에 따라 택지개발사업지구 내 이주자택지 공급대상자로 선정되었고, 2016. 5. 18. 피고 공사와 사이에 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 3억 5,916만 원에 공급받는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 E 사이에 2016. 8. 18. 원고가 E에게 이 사건 토지에 관한 수분양권(이하 '이 사건 분양권'이라 한다)을 4억 2,916만 원[분양대금 3억 5,916만 원에 권리금(프리미엄) 7,000만 원을 합산한 금액이다]에 매도하기로 하는 내용의 매매계약서(이하 '이

사건 제1 매매계약'이라 한다)가 작성되었다. 같은 날 원고와 E 및 피고 공사 사이에 이 사건 분양계약과 관련한 일체의 권리·의무를 E이 그대로 승계하는 내용의 '권리의무승계계약서'(이하 '이 사건 제1 권리의무 승계계약'이라 한다)가 작성되었다.

다. 이후 E과 피고 B 사이에 2017. 6. 24. E이 피고 B에게 이 사건 분양권을 3억 5,916만 원(분양대금과 같은 금액이다)에 매도하기로 하는 내용의 매매계약서(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라 한다)가 작성되었다. 이후 2017. 8. 4. E과 피고 B 및 피고 공사 사이에, E이 승계한 이 사건 분양계약과 관련한 일체의 권리·의무를 피고 B이 그대로 승계하는 내용의 '권리의무승계계약서'(이하 '이 사건 제2 권리의무 승계계약'이라 한다)가 작성되었다.

라. 피고 공사는 2019. 10. 7. 이 사건 토지에 관하여 피고 공사 명의로 소유권보존등기를 마친 후 피고 B에게 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2019. 12. 5. 접수 제38484호로 2016. 5. 18.(이 사건 분양계약 체결일이다)자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐주었다. 피고 B은 2019. 8. 20.경 이 사건 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 소유하고 있다.

마. 한편 원고는 '이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약은, 이 사건 분양계약 체결 전에 원고가 제3자에게 매도한 이 사건 분양권이 전전매도됨에 따라 원고와 최종 매수인인 E 사이에 체결된 것으로 택지개발촉진법 제19조의2 제1항을 위반한 것이어서 무효이다'라고 주장하면서 E을 상대로 이 법원 2019가합9929호로 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약의 무효확인을 구하는 소를 제기하였다(이하 '선행 소송'이라 한다). 선행 소송 계속 중인 2019. 10. 30. E이 위 무효확인 청구를 인낙하여 '원

고와 E 사이에 이 사건 토지에 관하여 체결한 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약은 각 무효임을 확인한다'는 내용의 인낙조서가 작성되었다.

바. 택지개발촉진법 및 같은 법 시행령 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

택지개발촉진법

제19조의2(택지의 전매행위 제한 등)

① 이 법에 따라 조성된 택지를 공급받은 자는 소유권이전등기를 하기 전까지는 그 택지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)할 수 없다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령으로 정하는 경우에는 본문을 적용하지 아니할 수 있다.

② 택지를 공급받은 자가 제1항을 위반하여 택지를 전매한 경우 해당 법률행위는 무효로 하며, 택지개발사업의 시행자(당초의 택지공급자를 말한다)는 택지 공급 당시의 가액 및 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액을 지급하고 해당 택지를 환매할 수 있다.

택지개발촉진법 시행령

제13조의3(택지의 전매행위 제한의 특례)

법 제19조의2 제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어 시행자의 동의를 받은 경우를 말한다. 다만, 제1호·제2호·제5호 및 제7호의 경우에는 시행자로부터 최초로 택지를 공급받은 자의 경우에만 해당한다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지의 경우

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을가 제1 내지 4호증, 을나 제1 내지 4호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

택지개발촉진법 제19조의2 제1항 단서 및 같은 법 시행령 제13조의3에 의하면, 분양가 이상의 거래는 1회에 한하여 전매할 수 있는데, 원고는 피고 공사와 이 사건 토지

에 관한 분양계약을 체결하기 전에 장차 취득할 이 사건 분양권을 성명불상자에게 매도하였고, 이 사건 분양권은 전전 양도되다가 E이 이 사건 분양권을 성명불상자로부터 전전 매수하였는바, E의 이 사건 분양권 매수행위는 무효이고, 무효인 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약에 기초하여 체결된 이 사건 제2 매매계약 및 권리의무 승계계약 역시 무효이다. 따라서 원고는 여전히 이 사건 분양계약에 기하여 피고 공사에 대하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권 및 인도청구권을 가지고 있는데, 피고 B이 무효인 이 사건 제2 매매계약 및 권리의무 승계계약에 기하여 이 사건 토지에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 마치고, 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하여 소유하고 있다. 이에 원고는 이 사건 토지 소유자인 피고 공사를 대위하여 피고 B을 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소, 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하고, 피고 공사에 대하여는 이 사건 분양계약에 기하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

3. 피고 공사에 대한 청구에 관한 판단

가. 본안전 항변에 관한 판단

피고 공사는, 피고 공사가 이 사건 토지의 공급대상자를 원고에서 E으로, E에서 피고 B으로 각 변경한 행위, 즉 각 명의변경신청에 대하여 사업시행자로서 한 동의는 그 자체로서 행정처분에 해당는바, 원고가 피고 B이 아닌 자신에게 이 사건 토지가 공급되어야 한다고 주장하는 피고 공사에 대한 이 사건 소는 실질적으로 행정소송에 해당함에도, 피고 공사의 피고 B에 대한 명의변경신청 동의가 있었던 날로부터 1년이 경과한 후에야 제기되었으므로, 원고의 피고 공사에 대한 소는 행정소송법 제20조에서 정한 취소소송의 제소기간을 도과하여 부적법하다고 주장한다.

그러나 원고의 피고 공사에 대한 소는, 원고와 E, E과 피고 B 사이에 각 체결된 이 사건 제1, 2 매매계약 및 권리의무 승계계약과 이에 대한 피고 공사의 각 동의가 모두 무효임을 전제로, 원고가 피고 공사에 대하여 이 사건 분양계약에 따른 소유권이전의 무의 이행을 구하는 것일 뿐, 피고 공사의 동의에 대한 취소 또는 변경을 구하는 행정 소송법상 취소소송에 해당하지 아니한다. 따라서 이 부분 소에 대하여는 취소소송의 제소기간을 규정한 행정소송법 제20조가 적용되지 아니하므로, 피고 공사의 본안전 항변은 이유 없다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 살피건대, 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약이 이 사건 분양계약 체결 전에 이루어진 이 사건 분양권의 사전 매도 및 전전매매에 기한 것이라는 점은 원고에게 그 입증책임이 있는바, 제출된 증거들만으로는 원고의 이 부분 주장사실을 인정하기에 부족하고[원고는 이 부분 주장사실에 관한 증거로 선행 소송에서 작성된 인낙조서(갑 제1호증)를 제출하였는데, 민사재판에 있어서 이와 관련된 다른 민·형사사건 등의 확정판결에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거자료가 되는 것이나, 청구인낙의 경우 증거자료에 의하여 사실인정이 이루어지는 것이 아니어서 확정판결과 그 증명력이 동일하다고 볼 수는 없다], 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 이에 대하여 원고는, 선행 소송에서 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약이 무효임이 확정되었으므로, 원고의 피고 공사에 대한 이 사건 청구의 선결 문제인 피고 공사의 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약에 대한 동의 역시 무효임이 확정되었다거나, 선행 소송에서 원고가 피고 공사에게 소송고지를 하였으므로 피고 공사는 선행 소송에서의 E의 청구인낙에 반하는 주장을 할 수 없다고 주장한다.

먼저 선행 소송에서 작성된 인낙조서의 기판력이 피고 공사에 대하여 미치는지 여부에 관하여 보건대, 원고가 E을 상대로 제기한 선행 소송에서 2019. 10. 30. E이 원고의 청구를 인낙하여 '원고와 E 사이에 이 사건 토지에 관하여 체결한 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약은 각 무효임을 확인한다'는 내용의 인낙조서가 작성된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 본 바와 같이 선행 소송이 제기되기 전인 2017년경 이미 E이 피고 B에게 이 사건 분양권을 매도하였고, E과 피고 B 및 피고 공사 사이에, E이 승계한 이 사건 분양계약과 관련한 일체의 권리·의무를 피고 B이 그대로 승계하는 내용의 이 사건 제2 권리의무 승계계약이 체결되었는바, 이 사건 제2 매매계약 및 권리의무 승계계약이 체결된 후에 원고가 E을 상대로 제기한 선행 소송에서 작성된 인낙조서의 기판력이 피고 공사나 피고 B에게 미친다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로 선행 소송에서 이루어진 피고 공사에 대한 소송고지의 효력이 인정되는지 여부에 관하여 보건대, 원고가 선행 소송의 계속 중에 피고 공사에게 소송고지를 하였으나, 피고 공사가 선행 소송에 참가하지 아니한 사실은 원고와 피고 공사 사이에 다툼이 없다.

그러나 소송고지제도는 소송의 결과에 대하여 이해관계를 가지는 제3자로 하여금 보조참가를 하여 그 이익을 옹호할 기회를 부여함과 아울러 한편으로는 고지자가 패소한 경우의 책임을 제3자에게 분담시켜 후일에 고지자와 피고지자 간의 소송에서 피고지자가 패소의 결과를 무시하고 전소 확정판결에서의 인정과 판단에 반하는 주장을 하지 못하게 하기 위해 둔 제도이므로 피고지자가 후일의 소송에서 주장할 수 없는 것은 전소 확정판결의 결론의 기초가 된 사실상, 법률상의 판단에 반하는 것으로서 피고지자

가 보조참가를 하여 상대방에 대하여 고지자와의 공동이익으로 주장하거나 다룰 수 있었던 사항에 한한다. 이러한 법리에 비추어 보면 전소가 확정판결이 아닌 조정에 갈음하는 결정, 화해권고결정 등에 의하여 종료된 경우에는 확정판결에서와 같은 법원의 사실상, 법률상의 판단이 이루어졌다고 할 수 없으므로 참가적 효력이 인정되지 아니한다(대법원 2001. 6. 29. 선고 2001다20172 판결, 대법원 2015. 5. 28. 선고 2012다78184 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 선행 소송이 확정판결이 아닌 E의 청구인낙에 의하여 종료된 이상, 선행 소송에서 원고가 피고 공사에게 소송고지를 하였다고 하더라도 피고 공사에게 소송고지로 인한 참가적 효력이 미치지 아니한다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 따라서 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약이 무효임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 피고 공사의 주장에 대한 가정적 판단

다만 이하에서는, 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약이 이 사건 분양계약 체결 전에 이루어진 이 사건 분양권의 사전 매도 및 전전매매에 기한 것이라는 점이 인정될 경우 피고 공사의 주장에 관하여 가정적으로 판단한다.

1) 관련 법리

가) 택지개발촉진법 규정과 그 시행령 규정 및 도시지역의 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정과 복지 향상에 이바지함을 목적으로 하는 택지개발촉진법의 입법 취지 등을 종합해 보면, 택지개발촉진법이 소유권이전등기 시까지 법에

따라 조성된 택지의 전매행위를 원칙적으로 금지하고, 다만 택지를 공급받은 경위에 비추어 소유권이전등기 전에 택지분양권을 매도할 기회를 부여할 필요가 있거나 해당 택지의 용도, 전매계약의 당사자, 체결원인, 전매가격 등에 비추어 투기거래의 염려가 없는 경우에 한하여 전매행위를 예외적으로 허용하되 시행자의 동의를 받을 것을 요건으로 규정한 취지는, 택지를 그 용도대로 사용하려는 실수요자에게 택지가 공급될 수 있도록 전매차익의 취득을 목적으로 하는 택지공급신청을 억제할 필요가 있고, 이에 따라 택지의 전매행위에 시행자가 직접 관여하여 전매가 허용되는 요건을 충족하는지 여부를 직접 확인·검토한 다음 동의를 하게 함으로써 이러한 동의 없이는 당사자를 구속하는 계약의 효력이 발생하는 것을 금지하려는 데에 있다고 해석된다.

따라서 택지개발촉진법 시행령 제13조의3에서 전매제한에 대한 특례 요건으로 규정한 '시행자의 동의'는 택지개발촉진법에 따라 조성된 택지에 관하여 택지공급계약이 체결되었음을 전제로 하는 것으로서, 위 택지공급계약을 체결하기 전에 장차 공급받을 택지를 그대로 전매하기로 하는 내용의 택지분양권 매매계약이 체결되었다 하더라도 그 택지분양권 매매계약에 대한 시행자의 동의 자체가 불가능하므로 이는 무효이고 매도인이 장차 공급받을 택지에 관하여 '시행자의 동의' 절차에 협력할 의무도 지지 아니한다(대법원 2017. 10. 31. 선고 2016다243689 판결 등 참조).

나) 구 국토이용관리법(2002. 2. 4. 폐지) 제21조의3에서 정한 토지거래허가구역 내의 토지가 관할 관청의 허가 없이 전전매매되고 그 당사자들 사이에 최초의 매도인으로부터 최종 매수인 앞으로 직접 소유권이전등기를 마치기로 하는 중간생략등기의 합의가 있는 경우, 이러한 중간생략등기의 합의란 부동산이 전전매매된 경우 각 매매계약이 유효하게 성립함을 전제로 그 이행의 편의상 최초의 매도인으로부터 최종의 매

수인 앞으로 소유권이전등기를 마치기로 하는 당사자 사이의 합의에 불과할 뿐 그러한 합의가 있다고 하여 최초의 매도인과 최종의 매수인 사이에 매매계약이 체결되었다는 것을 의미하지 않는다. 따라서 최종 매수인은 최초 매도인에 대하여 직접 그 토지에 관한 토지거래허가 신청절차의 협력의무 이행청구권을 가지고 있다고 할 수 없으며, 설사 최종 매수인이 자신과 최초 매도인을 매매 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 최종 매수인 앞으로 소유권이전등기를 마쳤더라도 그러한 소유권이전등기는 적법한 토지거래허가 없이 마쳐진 등기로서 무효이다. 또한 국토이용관리법에 의하여 허가를 받아야 하는 토지거래계약이 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약인 경우에는 허가 여부를 기다릴 것도 없이 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없는바, 토지거래허가구역 내의 토지가 거래허가를 받거나 소유권이전등기를 경료할 의사 없이 중간생략등기의 합의 아래 전매차익을 얻을 목적으로 소유자로부터 순차적으로 전전매매된 경우, 그 각각의 매매계약은 모두 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없고, 각 매수인이 각 매도인에 대하여 토지거래허가 신청절차 협력의무의 이행청구권을 가지고 있다고 할 수 없으며, 따라서 최종 매수인은 중간 매수인들을 순차 대위하여 소유자에 대한 토지거래허가 신청절차 협력의무의 이행청구권을 대위행사할 수도 없다(대법원 1996. 6. 28. 선고 96다3982 판결 등 참조).

다) 앞서 본 바와 같이 택지개발촉진법 시행령에서 최초 공급대상자에 한하여 이주자택지의 전매를 허용함으로서 그 전매 횟수를 1회로 제한하고 그 이후의 추가 전매계약을 허용하지 않고 있는 점을 고려하고, 토지거래허가구역 내 중간생략등기 합의의 효력에 관한 위와 같은 법리와 비교하여 볼 때, 이 사건 분양권에 대한 전매계약이 택지개발촉진법 제19조의2 제1항 단서 및 같은 법 시행령에서 정한 바에 따라 유

효하기 위하여는 ① 해당 전매계약의 체결 전에 이 사건 분양계약과 같은 이주대책 대상자와 사업시행자 사이의 택지공급계약이 체결되어야 할 뿐만 아니라, ② 해당 전매계약이 최초 공급대상자와 전매인 사이에 "직접" 체결된 경우여야 한다. 이와 달리 1회의 전매계약을 넘어 추가로 전전매계약을 한 후 최초 공급대상자와 전전매수인 사이에서 분양권을 바로 이전하는 형식으로 일종의 '중간생략합의'를 한 경우에는, 다른 특별한 사정이 없는 한 그와 같은 '중간생략합의' 및 그 전제가 된 중간의 전전매계약은 각 택지개발촉진법 시행령에서 정한 요건을 갖추지 못한 관계로 적법한 '시행자의 동의'를 받을 수 없어 애초부터 무효이고, 따라서 전전매수인은 중간 매수인들을 순차 대위하여 최초 공급대상자에 대하여 '시행자의 동의' 협력의무의 이행을 구할 수 없으며, 설령 그와 같은 전전매수사실을 숨긴 채 '시행자의 동의'를 받았다 하더라도, 해당 '중간생략합의' 형식의 전매계약은 '적법한 시행자의 동의'를 갖추지 못하여 무효라고 보아야 한다.

또한 이주자택지에 대하여 최초 공급대상자가 당사자로서 체결한 전매계약이 아니라, 그 후 전전매수인들 사이에 추가로 체결된 전전매계약이 택지개발촉진법 제19조의 2 제1항 단서 및 같은 법 시행령의 요건을 갖추지 못함은 그 문언에 비추어 분명하고, 그와 같은 추가 전전매계약은 이른바 '딱지계약'이라고 불릴 정도로 그 불법성·위험성이 사회적으로 널리 알려져 있다. 이를 고려할 때, 위와 같은 전전매계약이나 그를 전제로 한 '중간생략합의'의 유효성에 대한 전전매수인들의 신뢰나 그에 기초한 거래의 안전성에 대한 보호가치가 크다고 볼 수도 없다. 이에 비추어 보아도, 위와 같은 '중간생략합의' 형식의 전매계약은 무효라고 봄이 타당하다.

2) 이 사건 제1, 2 매매계약 및 권리의무 승계계약의 효력

앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약이 이 사건 분양계약 체결 전에 이루어진 이 사건 분양권의 사전 매도 및 전전매매에 기한 것이 인정될 경우에는, 이 사건 제1 매매계약은 택지개발촉진법 제19조의2 제1항 단서에서 정한 요건을 갖추지 못하여 무효이고, 이 경우 그에 대한 '시행자의 동의'가 적법하다고 볼 수 없으므로, 이 사건 제1 권리의무 승계계약도 '적법한 시행자의 동의'로 볼 수 없어 무효이다. 따라서 무효인 이 사건 제1 매매계약 및 권리의무 승계계약에 기하여 체결된 이 사건 제2 매매계약 및 권리의무 승계계약 또한 앞서 본 법리에 비추어 무효라 할 것이다.

3) 피고 공사의 주장에 관한 판단

가) 피고 공사는 선택적으로, 이 사건 제1, 2 매매계약 및 권리의무 승계계약이 무효라고 하더라도 이 사건 분양계약에 관한 원고의 택지개발촉진법 위반행위, 이 사건 분양계약 제9조 제1항 제1호, 제2호 및 제4호, 이 사건 제1 권리의무 승계계약 제4호에서 정한 해제사유를 이유로 이 사건 2020. 6. 10.자 준비서면 부분의 송달로써 피고 공사가 이 사건 분양계약을 해제하였으므로, 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권 이전등기절차를 이행할 의무가 없다고 주장한다.

나) 먼저 이 사건 분양계약 제9조 제1항 제1호, 제2호에서 정한 해제사유가 인정되는지 여부에 관하여 살펴건대, 앞서 인정된 사실과 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 분양계약 체결 당시 원고와 피고 공사는 '원고가 거짓의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정한 방법에 의하여 대상토지를 매수하였을 때'(제1호), '소유권을 이전하기 전에 대상토지를 정해진 용도로 사용하지 않고 다른 목적으로 사용한 때'(제2호)에는 피고 공사가 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다(제9조 제1항)는

내용의 약정을 한 사실이 인정되고, 앞서 인정된 사실과 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 택지개발촉진법 제19조의2 제1항에 의하면, 이주자택지 공급대상자인 원고는 원칙적으로 소유권이전등기를 하기 전까지는 이 사건 토지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매할 수 없는 점, ② 피고 공사는 이 사건 분양계약 체결 전인 2016. 4. 12. D국제화계획지구 개발사업에 따른 이주자택지 공급공고를 통하여 '이주자택지는 F이전사업관련 편입지 및 인근지 거주자 중 협의자로서 이주자택지 공급대상자로 선정·통보된 사람에 한하여 분양신청이 가능하고, 계약체결 시 계약금 납입영수증 등을 구비하여야 한다'는 내용을 공고하였던 점, ③ 원고는 위 택지개발촉진법 규정을 위반하여 금전적 이익의 취득을 목적으로 이 사건 분양계약 체결 전에 이미 성명불상자에게 이 사건 분양권을 매도하여 자신이 직접 이 사건 토지를 사용하거나 분양대금을 납부할 의사가 없었음에도, 피고 공사에게 위와 같은 사정을 숨기고 자신이 직접 분양대금을 납부하고 이 사건 토지를 공급받아 사용할 것처럼 허위의 서류를 작성하여 피고 공사와 사이에 이 사건 분양계약을 체결하였던 점, ④ 피고 공사가 위와 같은 사정을 알았다면, 원고와 이 사건 분양계약을 체결하지 않았을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 분양계약 체결 전에 이 사건 분양권을 매도하였음에도 위와 같이 사전매도 사실을 밝히지 아니한 채 피고 공사와 사이에 이 사건 분양계약을 체결한 행위는 이 사건 분양계약 제9조 제1항 제1호에서 정한 해제사유인 '거짓의 진술 기타 부정한 방법에 의하여 대상토지를 매수하였을 때', 같은 항 제2호에서 정한 해제사유인 '소유권을 이전하기 전에 대상토지를 정해진 용도로 사용하지 않고 다른 목적으로 사용한 때'에 해당한다고 봄이 타당하다.

다) 따라서 피고 공사가 위와 같은 사유를 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 이 사건 2020. 6. 10.자 준비서면 부분이 원고에게 송달된 2020. 6. 10. 이 사건 분양계약은 해제되었다 할 것이다. 그렇다면 이 사건 분양계약은 위 해제로 더 이상 그 효력이 유지될 수 없으므로, 이 사건 분양계약이 계속하여 유효함을 전제로 한 원고의 피고 공사에 대한 이 사건 청구는 이러한 점에서도 받아들일 수 없다.

4. 원고의 피고 B에 대한 소에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고의 피고 공사에 대한 이 사건 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행청구가 인정되지 아니하는 이상, 원고의 피고 공사에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 채권자대위소송인 원고의 피고 B에 대한 이 사건 소는 그 피보전권리가 존재하지 아니하여 당사자적격이 없는 자가 제기한 채권자대위소송에 해당하므로 부적법하다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 원고의 피고 공사에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김장구

 판사 황경환

 판사 김은경

목 록

1. 평택시 대 218.6㎡

(도로명 주소 평택시)

(예정지번 평택시)

2. 위 지상

철근콘크리트구조 경사지붕 4층

다가구주택, 근린생활시설

1층 92.35㎡

2층 105.21㎡

3층 101.8㎡

4층 89.09㎡