

수원지방법원 2019. 10. 30 선고 2018가단502630 판결 [소유권이전등기절차인수 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강태길

피 고 B

소송대리인 법무법인 호성 담당변호사 이승량, 최지혜

변론 종결 2019. 6. 12.

판결 선고 2019. 10. 30.

주 문

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

N

청 구 취 지

피고는 원고와 2012. 10. 30. 체결한 약정에 따라, 1 원고로부터 화성시 C 토지 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 다 부분 330㎡에 관한 소유권이전등기절차를 인수하고, 2 원고가 화성시청에 화성시 C 토지 관한 건축허가를 신청함에 있어 화성시 D 토지 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 4 부분 325㎡에 대한 토지 사용승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고의 관계 등

1) 원고는 화성시 C 임야 6,584㎡(이하 '원고 토지'라 한다)에 관하여 2011. 9.19. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 원고 토지와 연접한 D 대 5,392㎡(이하 '피고 토지'라 한다)에 관하여 2011. 10. 5. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고와 피고 사이의 종전 합의 체결 등

1) 원고 토지는 공로와 직접 연결된 화성시 E 토지 및 그에 연접한 피고 토지 부분을 통하지 않고는 공로를 이용할 수 없는 토지였다.

2) 원고 토지에 관한 건축허가를 받기 위하여 피고 토지 중 위 E 토지와 연접한 부분에 관한 도로사용승낙을 피고로부터 얻어야 했던 원고는 2010. 2. 14. 피고와 다음과 같은 내용의 합의서(이하 '종전 합의'라 한다)를 작성하였다.

갑(원고, 이하 같다)은 화성시 C(원고 토지, 이하 같다) 부동산 전부를 구입하여 을(피고, 이하 같다) 화성시 D(피고 토지, 이하 같다) 진입로의 사용을 승낙하며 건축 인허가시 사용승락서를 첨부 할 것이며 갑은 화성시 C내에 위치한 우물관정을 포함하여 약 85평의 땅을 을에게 금

오천만원(₩50,000,000)

에 분할하여 양도할 것이며, 땅의 일부분을 매각 시에도 금 오천만원(₩50,000,000)을 추가로 계약시

에 선 지불할 것에도 쌍방 합의하여 공증한다.

(이하 생략)

- 2) 피고는 종전 합의에 따라 2012. 2. 16. 원고에게 피고 토지에 관한 도로사용동의서를 교부하였다.
- 3) 원고는 2012. 4. 2. 주식회사 F에 원고 토지 중 1/2 지분을 6억 1,500만 원에 매도하고, 2012. 5. 9. 위 매매계약에 기한 소유권이전등기까지 마쳤다. 그럼에도 원고는 위 사실을 피고에게는 알리지 아니하였다.

다. 이 사건 합의 등의 체결

위 E 토지 소유자로부터 토지사용승낙을 얻지 못하게 되자, 원고는 피고 토지에 서 위 E 토지를 거치지 아니하고 공로로 곧바로 연결될 수 있는 도로를 확보하기 위하여 2012. 10. 30. 피고와 다음과 같은 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 작성하였다.

"갑"(피고, 이하 같다)은 화성시 D(피고 토지, 이하 같다)의 소유자로 "을"(원고, 이하 같다)의 화성시 C(원고 토지, 이하 같다) A씨(원고)의 진입로 사용을 승낙하고 건축 인·허가시 사용승낙서를 협조하며

"을"은 다음사항을 차질 없이 이행한다.

1. "을"은 화성시 C내에 위치한 "갑"의 우물관정을 포함한 인근 약 100평의 토지를 "갑"에게 금일억 원(₩100,000,000원)에 매각하고 전액을 완불된 것으로 하며 D에 분할 합병시킨다.
2. "을" 지분의 토지(화성시 C)를 양도 또는 매각 계약시 금일억원(₩100,000,000원)을 "갑"에게 우선 지급한다.

(이하 생략)

라. 피고 토지에 관한 개발행위 허가 등

- 1) 피고는 이 사건 합의에 따라 2012. 11.경 원고에게 피고 토지에 관한 도로사용동의서를 작성하여 주었다. 원고는 그 무렵 위 도로사용동의서를 첨부하여 화성시에 개발행위허가 신청을 하여 화성시로부터 원고 토지에 관한 개발행위허가를 받았는데, 위 허가에 기한 사업기간은 허가일로부터 2013. 12. 31.이었다.

2) 원고가 위 개발행위허가의 사업기간 만료일이 경과되도록 건축 등을 진행하지아니하자, 화성시는 2014. 5. 1. 원고에 대하여 위 개발행위허가에 대한 취소유예처분을 하면서 30일 이내에 사업기간 연장에 관한 변경허가를 받을 것을 고지하였다.

3) 이에 원고는 피고에게 재차 피고 토지의 사용승낙을 요청하였고, 2014. 5. 26.경 피고로부터 토지사용승낙서를 교부받았다. 원고는 위 토지사용승낙서를 첨부하여 화성시에 개발행위 변경허가 신청을 하였고, 2014. 6. 2. 화성시로부터 사업기간을 2015. 4. 30.까지로 연장하는 내용의 변경허가를 받았다.

마. 이후의 상황

1) 이후 현재까지 원고 토지의 개발사업과 관련하여 진척된 사항이 전혀 없고, 진행 예정에 있는 사항도 없다.

2) 원고는 2018. 1. 19. 이 사건 소를 제기하였다.

3) 피고는 2018. 4. 3. '원고가 장기간 이 사건 합의를 불이행하였으므로, 피고는 더 이상 이 사건 합의를 유지할 의사가 없다'는 취지의 내용이 포함된 답변서를 이 법원에 제출하였고, 위 답변서는 같은 날 원고 측에 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호포함), 을 제1 내지 9호증의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 쟁점의 판단 : 이 사건 합의의 종료 여부

가. 주장의 요지

원고가 피고를 상대로 이 사건 합의에서 정한 사항의 이행의 구하는 데 대하여, 피고는 이 사건 합의가 종료되어 그 효력이 상실되었다는 취지로 반론한다.

나. 관련 법리

계속적 계약은 당사자 상호간의 신뢰관계를 그 기초로 하는 것이므로, 당해 계약의 존속 중에

당사자의 일방이 그 계약상의 의무를 위반함으로써 그로 인하여 계약의 기초가 되는 신뢰관계가 파괴되어 계약관계를 그대로 유지하기 어려운 정도에 이르게 된 경우에는 상대방은 그 계약관계를 막바로 해지함으로써 그 효력을 장래에 향하여 소멸시킬 수 있다고 봄이 타당하다(대법원 1995. 3. 24. 선고 94다17826 판결 등 참조).

다. 판 단

위 법리에 비추어 이 사건을 본다.

앞서 기초 사실에서 살펴본 것과 같이, 이 사건 합의는 원고 토지의 건축 등 개발과 관련하여 피고가 원고에 대하여 피고 토지에 관한 사용 허락의 의무를 지속적으로 이행하여야 함을 주 내용으로 하는 계속적 계약에 해당한다.

그런데 앞서 인정한 사실과 더불어, 앞서 든 증거 등에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고의 이 사건 합의 위반으로 인하여 이 사건 합의의 기초가 된 원고와 피고의 신뢰관계가 파괴되어 이 사건 합의를 그대로 유지하는 것은 도저히 불가능한 지경에 이르렀음이 인정된다 할 것이므로, 위와 같은 사유로 이 사건 합의를 해지한다는 취지의 피고 의사가 표시된 2018. 4. 3.자 답변서의 도달로써 이 사건 합의는 해지되었다.

따라서 피고에 대하여 이 사건 합의에서 정한 사항의 이행을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) 피고는 2012. 2.부터 2014. 5.까지, ① 종전 합의 체결 직후, ② 이 사건 합의 체결 직후, ③ 원고의 개발행위 변경허가 신청시, 이상 세 차례에 걸쳐 원고에게 피고토지에 관한 토지사용승낙서를 작성·교부하였다. 위 작성·교부와 관련하여 피고는 종전 합의나 이 사건 합의에서 원고가 피고에게 이행하도록 되어 있는 돈 지급의무 및 토지 제공의무의 선이행이나 동시이행을 요구하지 아니하였다.

2) 특히 당초 개발행위 허가에서 정한 사업기간의 만료일인 2013. 12. 31.까지 공사 착공 등이 없어 개발행위 허가가 취소될 위기에 처한 원고의 요청에 응하여, 피고는 선선히 토지사용승낙서를 작성·교부하였다. 통상 위와 같은 상황이라면, 원고의 곤란한 상황을 틈타 추가 급부의 제공을 요구하거나, 하다못해 이 사건 합의에서 정한 원고의 의무사항에 관한 선이행을 요구할 수

있었음에도, 피고는 위와 같은 요구를 비롯한 어떠한 전제 조건 없이 토지사용승낙서를 제공한 것이다.

3) 이와 같이 피고는 원고가 종전 합의나 이 사건 합의에서 정한 원고의 의무사항을 자발적으로 이행할 것을 전적으로 신뢰하고 자신의 의무를 성실히 이행하였음에 반하여, 원고는 피고의 위와 같은 신뢰를 저버리는 거동을 아래와 같이 반복하였다.

4) 원고는 이미 7년 전 무렵 피고 토지에 관한 개발행위 허가를 얻었음에도, 현재까지 개발사업에 관하여 공사 등에 나아간 바가 전혀 없을 뿐만 아니라 그러한 사정에 관하여 피고에게 납득할 만한 구체적 설명을 하거나 향후 계획을 제시하는 등으로 피고의 양해를 구하려는 노력을 한 흔적이 보이지 아니한다.

5) 원고는 이미 종전 합의 때부터 원고 토지 중 일부를 매각할 경우 곧바로 피고에게 금전을 지급할 것을 약속하였고, 실제로 종전 합의가 있었던 때로부터 불과 달포가 지났을 무렵 원고 토지 일부를 6억 원이 넘는 큰돈을 받고 매도하였음에도, 무려 7년 가까운 기간 동안 피고에게 지급을 약속했던 돈을 지급하지 아니하였음은 물론 피고에게 위 매도 사실을 알리지조차 아니하는 배신적 행태를 보였다(갑 제6, 7호증의 각 기재만으로는 원고의 주장과 같이 2016년 무렵 원고가 주식회사 F를 통하여 피고에게 1억 원의 이행을 제공하였음을 인정하기에 부족할 뿐만 아니라, 설령 위 주장 사실이 인정된다 하더라도 원고가 3년이 넘는 기간 동안 피고에 대한 돈 지급의무의 이행을 방기한 사실이 달라지지 않는 사실이다).

6) 또한 원고는 이 사건 합의에 따라 원고 토지 중 일부를 분할하여 피고에게 소유권을 이전하여 줄 의무를 부담하고 있음에도, 7년 가까운 기간 동안 그 이행의 제공은 물론 이행 제공을 위한 구체적 행동(토지의 분필을 위한 조치 등)에 나아간 것으로 보이지 아니한다. 위 토지 제공의무는 돈 지급의무와는 달리 원고에게 실질적인 부담이 전혀 되지 아니한다는 점에서, 원고가 그 불이행에 관하여 조금이라도 변명을 할 여지가 있는지 의문이다.

7) 상황이 이러함에도, 원고는 이 사건 합의에서 정한 원고의 의무사항에 관한 어떠한 이행의 제공도 없이 이 사건 소를 통하여 피고의 의무 이행만을 요구하고 있다(이 사건 소송절차에서 원고의 피고에 대한 돈 지급의무와 토지 제공의무의 조기 이행을 전제로 이 사건 합의를 유지하는 것을 내용으로

하는 조정·화해안이 논의되었으나, 원고는 위와 같은 조정·화해안에 적극 찬성한다면서도 피고에 대한 의무 이행에 나아갈 구체적인 준비가 전혀 되어 있지 아니하였음은 물론 이행 계획조차 제대로 내놓지 아니하였다).

8) 원고는 원고 토지에 관한 개발행위허가가 아직 취소되지 아니하였으므로 원고토지의 개발이 무산된 것이 아니므로 피고의 토지사용승낙 의무가 당연해 유지되어야한다는 취지로 주장한다. 그러나 위에서 살펴본 원고의 배신적 거동에 비추어 볼 때, 위 주장은 '어떻게든 피고 토지의 사용승낙을 받아내어 원고 토지의 개발행위허가를 유지하여야만 향후 더 높은 값을 받고 원고 토지를 팔아넘길 수 여지가 남아있게 될것'이라는 지극히 일방적이고도 이기적인 셈속의 발로에 불과하다.

9) 위와 같이 원고와의 신뢰관계가 심히 어그러져 피고가 더 이상 원고를 신뢰할수 없는 지경에 이르렀음에도(피고는 이 사건 소송에서 일관되게 '이제 원고 측에서 얼마의 돈을 준다 하더라도 원고와의 계약관계 유지를 원하지 아니한다'는 의사를 분명히하여왔다), 이 사건 합의의 효력을 장래에 유지토록 함으로써 피고에게 피고 토지의 소유권 제한을 감내토록 함은 피고에게 지나치게 가혹하다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

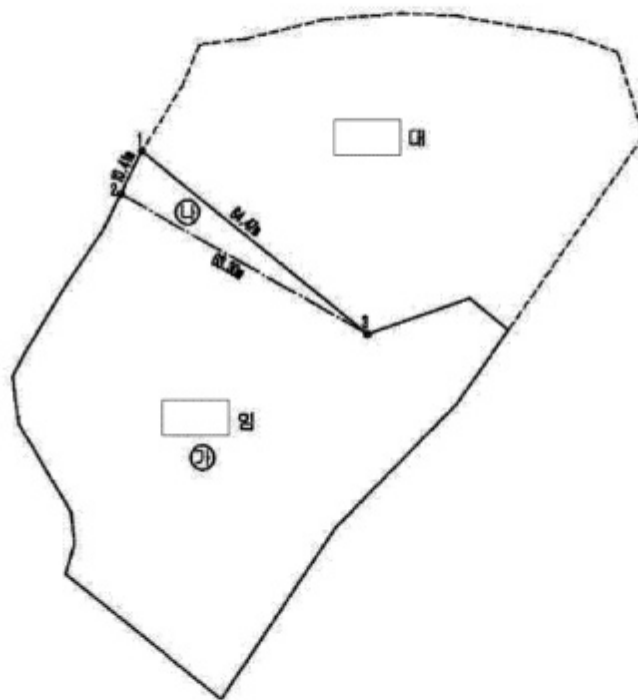
판사 강건우

별지1

도 면

위 치 : 화성시

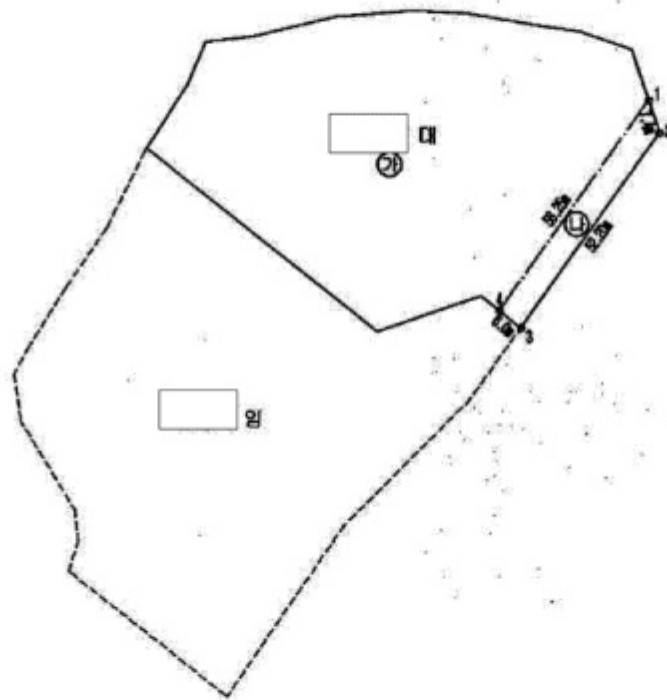
합병면적 : 330 m²



끝.

별지2

도 면

위 치 : 화성시 도로면적 : 325 m²

끝.