

울산지방법원 2023. 1. 11 선고 2021가단119109 판결 [소유권이전등기 절차 이행 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 이동훈

피 고 B

소송대리인 법무법인 경우

담당변호사 윤희상

변 론 종 결 2022. 11. 30.

판 결 선 고 2023. 1. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 부동산 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 1. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 C(이하 ‘소외 회사’라 한다)는 2016. 1. 27. 피고와 사이에 별지 부동산 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 440,000,000원으로 정하여 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였는데, 위 계약에서 매수인을 ‘소외 회사 외 1인’으로 정하였다.

나. 이 사건 매매계약 제8조 제1항은 ‘갑(매도인)은 본 계약서 상의 매수인을 사업추진 과정에서 을(매수인)이 아닌 다른 시행법인 또는 단체(주택조합) 등으로 변경하는데 이의 없이 동의하며, 잔금 수령 시 변경된 매수인으로 소유권을 이전하기로 한다’라고 규정하고 있다.

다. 원고는 울산 남구 D 일대에서 공동주택건설사업을 추진하는 법인인데, 원고는 피고에게 2020. 12. 29.경 원고 명의로 이 사건 매매계약 상 계약금 44,000,000원을 송금하였다.

라. 소외 회사는 2021. 7. 20.경 피고에게 ‘이 사건 매매계약의 매수인은 이미 피고에게 계약금을 지급한 원고이다’라는 취지의 내용증명 우편을 보냈고, 원고도 같은 일시경 자신이 매수인의 지위에 있음을 통보하면서 매매대금을 수령하고 소유권이전등기를 해 달라는 취지의 내용증명 우편을 보냈다.

마. 원고는 피고에게 2021. 7. 23.경 이 사건 매매계약 상 잔금 396,000,000원을 공탁하였다.

바. 원고는 2022. 5. 23. 이 사건 부동산이 포함된 사업부지에 관하여 울산광역시에 사업계획승인 신청서를 접수하였고, 울산광역시는 2022. 10. 25. 원고의 사업계획을 승인하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 대한 판단

가. 피고는 이 사건 매매계약의 매수인이 소외 회사이거나 소외 회사와 원고가 공동매수인의 지위에 있으므로 원고가 단독으로 이 사건 소를 제기하는 것은 당사자적격을 흠결한 것으로 부적법하다는 취지의 주장을 한다.

나. 살피건대, 이행의 소에 있어서는 자신이 이행청구권자임을 주장하는 자가 원고적격을 가지고 그로부터 이행의무자로 주장된 자가 피고적격을 가지는 것으로서, 원고의 주장 자체에 의하여 당사자적격 유무가 판가름되며, 원 · 피고가 실제로 이행청구권자이거나 이행의무자임을 요하는 것이 아니므로(대법원 1977. 8. 23. 선고 75다1676 판결, 대법원 1994. 6. 14. 선고 94다14797 판결 등 참조), 피고의 위 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 위 기초사실에 의하면, 소외 회사와 피고는 공동주택건설사업의 특성을 반영하여 장차 매수인의 지위를 제3자에게 승계할 수 있도록 정하였고, 이에 따라 원고가 그 지위를 승계한 후 매매대금을 지급하여 이 사건 매매계약의 매수인으로서 확정되었으며 피고도 이에 동의하였다고 봄이 상당한바, 피고는 이 사건 매매계약의 매수인으로 확정된 원고에게 특별한 사정이 없는 한, 위 계약에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 소외 회사와 원고가 이 사건 매매계약을 체결한 후 별다른 의사표시 없이 장기간 이를 방치하였고, 그동안 이 사건 부동산의 가치가 상당히 오르는 사정변경이 발생하였으므로 이 사건 매매계약은 묵시적으로 합의해제가 된 것이라는 취지의 주장을 한다.

살피건대, 계약의 합의해제는 명시적으로뿐만 아니라 당사자 쌍방의 묵시적인 합의에 의하여도 할 수 있다고 할 것이나, 묵시적인 합의해제가 이루어졌음을 인정하려면 당사자 쌍방이 장기간에 걸쳐 잔대금을 지급하지 아니하거나 소유권이전등기절차를 이행하지 아니함으로써 이를 방치한 것만으로는 부족하고, 당사자 쌍방에게 계약을 실현할 의사가 없거나 계약을 포기할 의사가 있다고 볼 수 있을 정도에 이르렀다고 할 수 있는 사정이 있어야 할 것이다. 그러나 피고가 제출한 자료만으로는 위와 같은 추가 사정을 인정할 만한 부분을 발견할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

나아가, 피고의 위 주장을 사정변경으로 인한 계약해제 주장으로 이해하더라도, 사정변경으로 인한 계약해제는 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 한하여 계약준수 원칙의

예외로서 인정되는 것인바(대법원 2021. 10. 28. 선고 2021다257743 판결), 피고가 제출한 자료만으로는 위와 같은 사정변경을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장도 받아들이지 않는다.

다. 또한 피고는 이 사건 매매계약일로부터 상당한 시간이 경과한 이후에 원고가 위 매매계약의 효력을 주장하며 소유권이전등기청구를 구하는 것은 공평의 원칙과 신의칙에 반한다는 취지의 주장을 하므로 살피건대, 원고가 이 사건 매매계약 체결 후 상당기간이 경과한 시점에야 매매대금을 지급하고, 원고에게 소유권이전등기를 요청한 사실은 앞에서 본 바와 같으나, 추가적인 사정없이 위와 같은 기간이 경과하였다는 점만으로 바로 매매계약의 이행을 청구하는 것이 공평의 원칙과 신의칙에 반하는 것이라 단정할 수는 없다. 따라서 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

라. 그러므로 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김정성

별지