

인천지방법원 2021. 3. 23 선고 2019가합63118 판결 [소유권이전등기 말소등기청구 등]

전 문

원고 A교회

소송대리인 법무법인 평강 담당변호사 김소영

피고 재단법인 B

소송대리인 법무법인 호성 담당변호사 이승량, 김태형

소송복대리인 변호사 ○○○

변론종결 2021. 3. 2.

판결선고 2021. 3. 23.

주 문

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

청 구 취 지

피고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 7/10에 관하여 한국토지주택공사에,

3/10 지분에 관하여 C공사에 인천지방법원 등기국 2018. 3. 16. 접수 제96356호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하고, 한국토지주택공사에 위 부동산을 인도하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 한국토지주택공사와 C공사는 2015. 6. 22. 이 사건 토지를 포함한 인천 중구 D일대 종교용지 4,498.2㎡에 관하여 'E 협의양도 종교용지 공급공고'라는 표제로 위 종교용지를 공급하는 일정, 신청자격, 매매계약의 체결을 위해 구비해야 할 서류 등을 공고하였다.

나. F교회는 위 공고에 따른 매입신청을 하였고 2015. 7. 27. 한국토지주택공사와 사이에 이 사건 토지를 매매대금 1,150,000,000원으로 정하여 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다. 원고는 같은 날 한국토지주택공사에 F교회를 대신하여 위 매매계약에 따른 계약금 115,000,000원을 납부하였다.

다. 원고는 2015. 8. 10. F교회와 사이에 이 사건 토지를 매매대금 115,000,000원으로 정하여 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 같은 날 F교회, 한국토지주택공사와 사이에 원고가 F교회의 이 사건 토지에 대한 매매계약상 권리의무를 승계한다는 내용의 '권리의무승계계약서'를 작성하였다.

라. F교회는 2015. 8. 10. "이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결한 F교회는 교회를 건축할 형편이 못되어 지역복음화를 위하여 노력하고 있는 원고에게 무상으로 기증하는 조건으로 원고에서 계약금을 지급했기 때문에 그대로 기증하였음을 확인함"이라고 기재된 확인서를, G는 같은 날

"그동안 H 목사님(원고의 대표자)께서 선교하시고, 개척하시는 일에 조금이나마 도움이 되었으면 하는 마음으로 기도하면서 함께 하여 왔는데, 이번에 인천광역시 중구 I(이 사건 토지의 예정지번에 해당함)을 계약하여 피고에게 드리는데 있어서 115,000,000원이 잠시 필요하다고하여 빌려 드렸는데 목사님은 답례를 하겠다고 말씀하셨지만 목회를 위해 하는 일이었기 때문에 처음부터 받을 생각이 없었습니다. 더욱 받게 되면 문제가 생긴다는 이야기를 듣고 이렇게 확인서를 써드립니다"라고 기재된 확인서를 각 작성하여 원고에게 교부하였다.

마. 피고는 2015. 8. 13. 원고와 사이에 이 사건 토지를 매매대금 1,150,000,000원으로 정하여 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 원고, 한국토지주택공사와 사이에 피고가 원고의 이 사건 토지에 대한 매매계약상 권리의무를 승계한다는 내용의 '권리의무승계계약서'를 작성하였다.

바. 피고는 2018. 3. 16. 이 사건 토지 중 7/10 지분에 관하여는 한국토지주택공사로부터, 나머지 3/10 지분에 관하여는 C공사로부터 각 2015. 7. 27.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 토지의 지분권을 전부 취득하였다.

사. 피고가 원고에게 원고가 F교회를 대신하여 한국토지주택공사에 납부한 계약금 115,000,000원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다(원고와 피고 사이에 작성된 이 사건 토지에 관한 '부동산매매계약서' 계약금 란에 '115,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함'이라는 기재가 있고 그 옆에 원고 대표자의 서명이 기재되어 있으므로, 위 115,000,000원의 지급일은 위 계약서의 작성일인 2015. 8. 13.인 것으로 보인다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 8호증, 을 제2, 3, 6, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 매매계약은 피고가 원고에게 매수인 지위를 승계하는 대가로 권리금 또는 프리미엄 명목의 100,000,000원을 지급하는 전제에서 체결되었고, 다만 그 지급방식에 있어서 권리금 또는 프리미엄의 형식으로 지급하는 것이 적절하지 않다는 피고의 요청으로 선교비 형식으로 위 100,000,000원을 지급하기로 하였다. 그런데 피고는 약속한 선교비 100,000,000원 중 30,000,000원만을 지급하였을 뿐이고, 나머지 70,000,000원은 그 지급을 거절하고 있다. 이에 원고는 주위적으로는 이 사건 매매계약이 피고의 기망에 의하여 체결된 것임을 원인으로 민법 제110조에 따른 취소권을, 예비적으로는 이 사건 매매계약이 유발된 동기의 착오로 체결되었음을 원인으로 민법 제109조에 따른 취소권을 이 사건 소장부분 송달로써 행사한다.

나. 한편, 구 택지개발촉진법(2021. 1. 5. 법률 제17875호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 택지개발촉진법'이라 한다) 제19조의 2 제1항은 "이 법에 따라 조성된 택지를 공급받은 자는 소유권 이전등기를 하기 전까지는 그 택지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매할 수 없다"고 정하고 있고, 동조 제2항은 택지를 공급받은 자가 제1항을 위반하여 택지를 전매한 경우 해당 법률행위는 무효로 한다는 취지로 정하고 있는데, 피고는 구 택지개발촉진법 제1항에 위반하여 이 사건 토지를 전매하였고, 나아가 이 사건 매매계약의 매매대금은 매매대금 1,150,000,000원에 권리금 100,000,000원을 합한 1,250,000,000원이고, 이는 한국토지주택공사와 C공사가 2015. 6. 22. 공고한 'E 협의양도 종교용지 공급공고'(을 제6호증, 이하 '이 사건 공급공고'라 한다) 8의 가항(공급가격이하인 경우에만 전매를 허용하는 규정)을 위반하는 약정에 해당하므로, 이 사건 매매계약은 어느 모로 보나 무효이다.

다. 결국 이 사건 매매계약은 취소권의 행사 또는 구 택지개발촉진법 제19조의 2 제1, 2항, 위 2015. 6. 22.자 공급공고 8의 가항에 따라 소급적으로 무효이고, 원고는 이 사건 토지에 대한 매수인 지위를 회복하였으므로 원고의 한국토지주택공사와 C공사에 대한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 한국토지주택공사와 C공사의 피고에 대한 소유권이전등기 말소등기청구권 및

부동산인도청구권을 각 대위하여 행사한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약이 사기 또는 착오를 원인으로 취소되었는지 여부

1) 원고의 이 부분 주장은 피고가 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 원고에게 권리금 명목의 돈을 선교비 형식으로 지급하는 내용의 의사표시를 하였고, 그와 같은 의사표시가 기망해위에 해당한다거나 동기의 착오를 유발하였다는 것이므로, 이하에서는 피고가 그와 같은 의사를 표시하였는지 여부에 관하여 본다.

2) 갑 제9 내지 11호증, 을 제11호증의 각 기재, 증인 J의 일부 증언에 의하면, 피고 소속 전도사가 2015. 5.경 인천 중구 D에 있는 K역 인근의 종교용지를 매입하기 위해 'L공인중개사사무소'를 방문한 사실, 위 L공인중개사사무소를 운영하는 M는 같은 날 'N 공인중개사'라는 상호로 부동산중개업을 하는 J에게 피고 측의 종교용지 매수의사를 전달한 사실, 위 J은 그 무렵 피고 측에게 원고의 대표자인 H 목사를 소개하였고, 원고와 피고가 이 사건 토지의 매매를 협의하는 과정에서 피고가 원고에게 권리금 1억 원을 지급하고 이 사건 토지를 매입하는 방법이 고려된 사실, 피고가 이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2015. 9. 22. 원고에게 선교비 명목으로 30,000,000원을 지급한 사실을 각 인정할 수 있다.

3) 그러나 앞서 든 증거, 을 제1, 5, 7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 당초 F교회가 아닌 원고가 직접 한국토지주택공사와 사이에 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하였음을 전제로 원고와 사이에 이 사건 토지의 매수를 위한 협의를 진행하였던 점, ② 이에 따라 피고는 2015. 6. 25. '이 사건 토지에 대한 분양권을 소지한 원고가 계약금을 한국토지주택공사에 지불한 다음 피고가 이 사건 토지에 대한 권리의무승계계약을 체결할

수 있도록 원고와 피고, 한국토지주택공사 간 절차를 완료하면, 피고는 납입된 계약금을 원고에게 바로 지불하기로 약속합니다'는 취지의 약속서(이하 '이 사건 약속서'라 한다)를 작성하여 원고에게 교부하였던 점, ③ 피고는 이 사건 약속서 작성 이후 한국토지주택공사와 매매계약을 체결한 당사자가 원고가 아닌 F교회인 사실과 원고는 F교회로부터 권리·의무를 승계할 예정일뿐인 사실을 알게 되었고, 2015. 8. 5. 원고에게 이 사건 약속서에 따른 권리금 명목의 돈을 지급할 수 없다는 취지의 통지를 하였던 점, ④ 원고는 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2015. 8. 11. 피고에게 '이 사건 토지를 승계한 A교회 대표 H 목사는 지역복음화를 위해 힘쓰실 피고에게 아무 조건 없이 승계할 것을 약속합니다'는 취지의 확인서를 교부하였는데, 위 확인서의 작성 경위 및 문맥 등에 비추어 보면, 이는 원고가 이 사건 약속서에서 정한 권리금을 스스로 포기하는 것을 그 내용으로 하는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 위와 같은 사실 및 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 매매계약의 체결과정에서 원고에게 권리금 명목의 100,000,000원을 지급하기로 하는 의사를 확정적으로 표시하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약이 구 택지개발촉진법에 위반되어 무효인지 여부

1) 원고는 이 사건 매매계약이 구 택지개발촉진법 제19조의 2 제1항에 위반되어 무효라고 주장하나, 구 택지개발촉진법 제19조의 2 제1항이 적용되기 위해서는 '구 택지개발촉진법에 따라 조성된 택지'라는 사실이 입증되어야 하는데, 이 사건 토지가 구 택지개발촉진법에 따라 조성된 택지라는 사실에 대한 입증이 없는 이상 위 주장사실만으로는 구 택지개발촉진법 제19조의 2 제1항 및 제2항의 법률효과가 발생한다고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

2) 한편, 원고는 이 사건 매매계약의 매매대금은 매매대금 1,150,000,000원에 피고가 원고에게 권리금 명목으로 지급하기로 한 100,000,000원을 합한 1,250,000,000원이고, 이는 이 사건 공급공고 8의 가항을 위반하는 약정이라고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가

원고에게 권리금 명목의 100,000,000원을 지급하겠다는 의사를 표시하였음을 인정하기 부족한 점은 앞서 본 것과 같으므로, 이를 전제로 한 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김정숙 판사 김성대 판사 박건희

부동산의 표시

인천 중구 O 종교용지 997 m². 끝.