

제주지방법원 2017. 8. 25 선고 2017가단53554 판결 [소유권이전등기청구권 존재확인의 소]

전 문

원 고 주식회사 웅암공영

피 고 A

변론 종결 2017. 7. 21.

판결 선고 2017. 8. 25.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 대하여 2016. 9. 23.자 매매예약을 원인으로 한
소유권이전등기청구권이 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 소유하고 있다.

나. 원고는 이 사건 부동산에서 공동주택 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위하여 2016. 9. 23. 피고와 아래와 같은 내용을 포함한 양해각서[MOU(Memorandum Of Understanding), 이하 '이 사건 양해각서'라 한다]를 작성하였다.

제3조(역할 및 업무) 본 MOU에 의한 원고 및 피고의 역할 및 업무는 다음과 같다.

1 피고의 역할 및 업무

가. 이 사건 사업 관련 제반 인·허가 업무를 위한 모든 서류 제공

나. 이 사건 사업 관련 제반 인·허가 업무를 위한 대관 업무 협조

다. 사업부지의 현 대출금에 대한 이자 지급(매매계약 체결 전까지)

라. 사업 허가 후 40일 이내에 '매도자'로 정상적인 부동산 매매계약 체결

마. 인·허가 추진시 피고의 적극적인 협조의 미비로 인한 사업추진이 미진할 경우 원고의 요구에 따른 보상을 한다.

바. 기타 이 사건 사업 추진을 위하여 필요한 모든 업무

2 원고의 역할 및 업무

가. 이 사건 사업 인·허가 명의자

나. 사업 허가와 관련한 직접 실행 및 일체의 비용 지출

다. 사업 허가 후 40일 이내에 '매수자'로 정상적인 부동산 매매계약 체결

라. 부동산 매매계약 체결 시 피고의 양도소득세 및 금융기관 이자 부담

마. 인·허가 후 정해진 기일 이내에 매매계약이 이루어지지 않을 경우 원고는 피고에게 조건 없이 사업권을 즉시 양도한다.

바. 기타 사업추진과 관련한 모든 업무

제4조(MOU의 해지 등) 다음의 경우에 원고 및 피고는 상대방에 대한 서면 통지로 서 본 MOU를 해지 또는 해제할 수 있다.

1 본 MOU 당사자 중 어느 일방이 금융거래 정지, 부도, 파산 등으로 사업수행이 곤란한 경우

2 이 사건 사업의 추진이 불가능하거나, 사업성이 없다고 판단될 경우

3 본 MOU를 타 용도로 사용하여 어느 일방에게 손해가 발생하였거나 발생할 우려가 있는 경우

[인정 근거] 갑 1, 10호증

2. 원고의 주장

원고는 2016. 9. 23. 피고와 이 사건 양해각서를 작성함으로써 이 사건 부동산에 대하여 원고가 일체의 비용을 지출하여 이 사건 사업 허가를 받고, 사업 허가 후 40일 이내에 부동산 매매계약을 체결하기로 하며, 피고는 이 사건 사업과 관련된 인·허가 업무에 적극 협조하는 것으로 하는 약정을 체결하였다.

이에 따라 원고는 설계용역 계약을 체결하는 등 업무를 진행하여 왔고, 이 사건 사업을 진행하기 위해서는 이 사건 부동산에 설정되어 있는 근저당권자 및 지상권자의 토지사용승낙서가 필요하여 이를 피고에게 요청하였으나 피고가 서류를 제공하지 않고있다.

한편, 피고는 2016. 12. 5. 원고에게 '원고가 계약일자이후 현재까지 사업추진에 따른 경과보고도 전혀 하지 않고, 관련기관에 서류를 접수한 사실도 없이 현재까지 아무런사업진행도 하지 않고 있으므로 사업능력이 없는 것으로 판단하여 계약을 해지한다'는통지를 하였다.

따라서 원고는 2016. 9. 23. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전등기청구권이 원고에 게 있음을 확인함으로써 당사자간의 분쟁을 일거에 정리하기 위하여 이 사건 소를 제기하였다.

3. 이 사건 소의 적법 여부에 관한 판단

가. 매매예약이 있었는지 여부

매매의 예약은 당사자의 일방이 매매를 완결할 의사를 표시한 때에 매매의 효력이 생기는 것이므로 적어도 예약이 성립하려면, 그 예약에 터 잡아 맺어질 본계약의 요소가 되는 매매목적물, 그 이전방법, 매매가액 및 지급방법 등의 내용이 확정되어 있거나 적어도 확정할 수 있어야 할 것이다(대법원 1993. 5. 27. 선고 93다4908 판결 참조).

그런데 이 사건 양해각서의 내용을 살펴보아도 원고와 피고가 장차 체결하게 될 이 사건 부동산에 관한

매매계약의 매매대금, 지급시기, 지급방법 등의 구성요소들을 특정할 만한 내용이 없다. 따라서 원고와 피고 사이에 이 사건 양해각서로서 이 사건 부동산에 관한 매매예약이 성립되었다고 단정할 수 없다.

나. 소의 이익이 있는지 여부

확인소는 현재의 권리 또는 법률관계를 대상으로 하여 그 확인을 구하는 것이 당사자간에 현존하는 법률적 불안상태를 해결하는 적절하고 유효한 방법일 때에 한하여 허용된다(대법원 1993. 7. 27. 선고 93다18846 판결).

앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 2016. 9. 23. 이 사건 부동산에 관한 매매예약이 성립된 것으로 보기 어려우므로, 원고가 피고를 상대로 매매예약을 원인으로 한소유권이전등기청구권이 있음을 확인을 구하는 청구는 허용될 수 없다.

4. 결론

이 사건 소는 부적법하므로 각하한다.

판사 윤현규

별지

목 록

제주특별자치도 제주시 일야 8968㎡ -이상-