

춘천지방법원 2020. 11. 18 선고 2019가합50871(본소), 2019가합51348(반소) 판결

[소유권이전등기 · 정산금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 김용진

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인(유한) 예울

담당변호사 윤현하

변론 종결2020. 10. 7.

판결 선고2020. 11. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 춘천시 C 임야 3,258m² 중 3,258분의 990 지분에 관하여 2017. 8. 22.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인한 부분의 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

○ 본소: 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라

한다)에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 2020. 5. 20.자 청구취지 및 원인변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소: 원고는 피고로부터 춘천시 C 임야 3,258m² 중 3,258분의 990 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 600,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 3. 27. 피고 및 피고의 남편 D와 춘천시 C 임야 3,258m²에 관하여 아래와 같은 내용의 약정을 체결하였고, 그 약정에 따라 원고는 2017. 3. 30. 위 임야 중 3,258분의 2,268 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 같은 날 위 임야 중 3,258분의 990 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

■ 부동산 표시: 춘천시 C (3,258m²)

■ 약정 내용

1) 을(피고 및 D)은 갑(원고)에게 수수료 없이 급매성 상기 토지를 갑에게 매수할 수 있게 도와주는 조건으로 상기 부동산을 갑에게 소개했고, 금액절충 등 여러 가지 일을 갑에게 도움을 준바, 갑은 을에게 아래와 같이 도움을 주기로 약속한다.

2) 갑은 상기 토지의 지분 990㎡를 피고(D의 처) 명의로 소유권 이전해 준다.

3) 상기 토지의 990㎡ (299평) 부분에 대한 토지대금은 2017년 12월경 4차선 도로공사가 완료되면 큰 폭의 지가상승이 될 것으로 보여지므로, 을은 은행추가대출 등을 받아서 은행대출 제하고 2억 4,000만 원, 그리고 소유권이전비용 1,450만 원 포함한 2억 5,450만 원을 2018년 12월 30.일까지 갑에게 상환하기로 약속한다. 은행대출금으로 전액상환이 어려울 경우에는 2순위로 개인에게 돈을 차용하여 전액상환하기로 한다.

4) 을의 전액상환이 어려워지고, 갑이 상기 토지를 매매하자고 요구할 경우, 을은 그에 따르며, 갑은

전액상환받은 후 남은 금액을 을에게 지급한다.

나. 피고는 2017. 5. 19. E에게 위 임야 중 3,258분의 990 지분에 관하여 채권최고액 75,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

다. 원고와 D는 2017. 8. 10. 부동산 개발에 관한 약정을 체결하였다가, 원고, 피고 및 D는 2017. 8. 22. 다시 아래와 같은 내용의 '개발분양 및 컨설팅 약정'(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였다(이 사건 약정의 아래 '부동산 표시'에 기재된 춘천시 F 외 5필지를 '이 사건 제1 부동산'이라 하고, C 임야 3,258㎡를 '이 사건 제2 부동산'이라 하고, 이 사건 제2 부동산 중 3,258분의 990 지분을 '이 사건 피고 지분'이라 한다).

* 갑(원고)과 을(피고 및 D)은 2017. 8. 10. 체결한 약정서를 무효로 하고, 2017. 8. 22.자 개발분양 및 컨설팅약정서로 변경한다.

* 부동산 표시

1. 춘천시 F, G, H, I, J, K
2. 춘천시 C(3,258㎡)

* 약정 내용

- 1) 갑과 을은 신뢰를 바탕으로 위 L동 토지를 개발, 분양하고, 위 C 토지의 개발에 서로 협조하며 최선을 다한다.
- 2) 위 L동 토지를 개발할 시 개발이익에 대하여 갑 70%로, 을 30%로 배분하기로 한다.
- 3) 위 개발이익이라함은 위 L동 토지의 매매대금에서 개발에 관계된 모든 비용(은행대출 이자, 변호사비, 제세공과금 등) 일체를 우선 공제하고 순수이익만을 의미한다.
- 4) 을은 위 사업개발 및 분양에 위배되는 행위(추가 근저당 및 가압류, 경매개시 등 행위)는 절대 하지 않는다(2017년 8월 22.일부터). 만일 이에 위배되는 행위를 할 시는 본 건 계약은 무효로 한다. 따라서 을은 C에 관한 이익분배를 포기하고, C 토지에 관한 소유권 등의 권리를 포기하고, 즉시 갑에게 소유권이전한다[C 근저당(E) 건 변경에 관하여는 갑의 동의를 받아야 하고, 을은 위험을 방지하는 차원에서 갑에게 매매가등기를 하여 준다].

라. 피고는 2017. 9. 28. 이 사건 피고 지분에 관한 위 나.항 기재 근저당권설정등기를 말소한 후,

M에게 채권최고액 160,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

마. 피고는 2018. 9. 4. 이 사건 피고 지분에 관하여 N에게 매매예약을 원인으로 한 지분이전청구권가등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 소유권이전등기청구에 관한 판단

위 기초사실과 앞서 든 증거, 갑 제6호증의 1 내지 3, 갑 제35호증의 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 약정 중 4)항의 사업개발 및 분양에 위배되는 행위를 금지한 규정(이하 '이 사건 금지규정'이라 한다)을 위반하였다고 인정되므로, 피고는 이 사건 약정에 따라 이 사건 제2 부동산의 이익분배를 포기하고 이 사건 피고 지분의 소유권을 원고에게 이전해 주어야 할 의무가 있다. 피고는 이 사건 약정이 불공정법률행위에 해당한다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 약정에는 그 대상 부동산으로 이 사건 제1, 2 부동산이 모두 기재되어 있고, 원고와 피고가 이 사건 제1 부동산의 개발 및 분양, 이 사건 제2 부동산의 개발에 서로 협조한다고 정하고 있는 점, 이 사건 금지규정을 두게 된 것은 피고가 이미 이 사건 피고 지분에 관하여 E 명의의 근저당권을 설정하고, 위 피고 지분에 관하여 O 조합이 가압류를 하였기 때문인 것으로 보이는 점, 이 사건 금지규정 위반의 효과로 이 사건 제2 부동산의 이익분배 및 소유권 포기를 규정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 금지규정에서 정한 '위 사업 개발 및 분양에 위배되는 행위'는 이 사건 제1, 2 부동산 모두를 대상으로 한다고 보아야 한다.

② 이 사건 금지규정에서 피고가 이 사건 제2 부동산에 설정된 E 명의의 근저당권 변경에 관하여 원고의 동의를 받아야 하는 것으로 규정하고 있는데, 앞서 본 바와 같이 피고가 2017. 9. 28. 위 규정을 위반하여 원고의 동의 없이 이 사건 피고 지분에 관한 E 명의의 근저당권설정등기를 말소한 후 M에게 채권최고액을 증액하여 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

③ 피고는 또한 앞서 본 바와 같이 2018. 9. 4. 이 사건 피고 지분에 관하여 N에게 매매예약을 원인으로 한 지분이전청구권가등기를 마쳐주었는바, 이는 이 사건 금지규정의 사업개발 및 분양에 위배되는 행위(추가 근저당 및 가압류, 경매개시 등)에 포함된다고 볼 수 있다.

나. 손해배상청구에 관한 판단

1) 원고의 주장 원고는 피고로부터 이 사건 피고 지분의 소유권을 이전받더라도, 해당 부동산에는 채권최고액 1억 6,000만 원의 M 명의 근저당권이 설정되어 있으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 위 근저당권의 피담보채권액인 1억 5,000만 원을 지급하여야 한다.

2) 판단 불법행위나 채무불이행을 이유로 배상하여야 할 손해는 현실로 입은 확실한 손해에 한한다(대법원 1992. 11. 27. 선고 92다29948 판결 등 참조). 이 사건 피고 지분에 M 명의의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으나, 그와 같이 근저당권이 설정되어 있다는 점만으로 원고에게 그 근저당권의 피담보채권 액수 상당의 손해가 현실적으로 발생하였다고 보기 어렵고, 달리 원고에게 손해가 발생하였다는 점을 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고가 이 사건 금지규정 위반을 이유로 원고에게 이 사건 피고 지분의 소유권을 이전해 주어야 한다고 하더라도, 피고가 이 사건 부동산 시가 상당액을 지급받을 권리까지 포기한 것으로 볼 수 없으므로, 원고는 피고로부터 위 지분의 소유권을 이전받음과 동시에 시가 상당액을 지급할 정산의무를 부담한다.

나. 판단

앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 약정에서 피고가 이 사건 금지규정을 위반할 경우 피고가 이 사건 제2 부동산에 관한 이익 분배 및 소유권 등의 권리를 포기하고 즉시 원고에게 이 사건 피고 지분에 관한 소유권을 이전하는 것으로 정하였으므로, 원고가 피고에게 위 지분의 시가 상당액을 지급할 의무가 있다고 볼 수는 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장두봉

판사류하나

판사박채은