

광주지방법원 순천지원 2019. 11. 21 선고 2018가합12415 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

광주고등법원 2021. 6. 30 선고 2019나25126 판결

광주지방법원 순천지원 2019. 11. 21 선고 2018가합12415 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 최용호, 김삼범, 박미령

피 고 유한회사 B

소송대리인 변호사 송동석

소송대리인 법무법인 감동으로, 담당변호사 장정희

변론종결 2019. 10. 10.

판결선고 2019. 11. 21.

주문

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

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 1 목록 기재 각 토지 중, 별지 2 도면 표시 1, 2의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 24.1m, 높이 2.5m 부호(q) 펜스 및 3, 4, 5, 6의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 119.4m, 높이 2.5m 부호(r) 펜스를 각 철거하고, 별지 2 도면 표시 부호(a), (b), (c), (d), (e), (f) 각 지상 건축자재를 각 수거하고, 위 각 토지를 인도하라. 피고는 원고에게 별지 3 목록 기재 각 토지 중, 별지 4 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 166.1m, 높이 2.5m 부호(s) 펜스를 철거하고, 별지 4 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㆁ의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상 철골구조 5층 주차전용건축물 8,408.84㎡를 철거하고, 별지 4 도면 표시 7, 8의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 1.6m, 높이 3.5m 부호(u) 입간판, 11, 12의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 5.2m, 높이 3.5m 부호(v) 입간판을 각 철거하고, 별지 4 도면 표시 부호 (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (p) 각 지상 건축자재를 각 수거하고, 위 각 토지를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 매매계약의 체결 등

- 1) 원고는 부동산 투자 및 개발업 등을 영위하는 회사이고, 피고는 부동산 분양대행업 등을 영위하는 회사이다.
- 2) 원고는 여수시로부터 C 및 D 일대를 선수분양 받았는데, 2018. 2. 28. 선수분양 받은 위 토지 중 별지 1 목록 기재 토지(이하 '제1토지'라 한다)와 별지 3 목록 기재 토지(이하 '제2토지'라 하고, 제1, 2토지를 통칭하여 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2007. 12. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 E주식회사가 이 사건 토지에 관하여 2018. 2. 22.자 신탁을

원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 원고와 피고는 2017. 8. 9. ‘이 사건 토지에 관하여 2017. 10. 31.까지 매매계약을 체결하고, 피고는 건축 인허가 신청 목적에 한하여 여수시에 토지사용승낙 신청을 하며 원고는 이에 협조한다’는 내용의 매매약정에 관한 합의서(이하 ‘이 사건 합의서’라 한다)를 작성하였다. 이 사건 합의서 제4, 5조에는 합의서 해제에 관한 내용이 기재되어 있고, 제6조에서는 ‘제4, 5조에 따라 해제되는 경우를 제외하고, 일방의 귀책사유로 인하여 합의서에 명시된 의무를 위반하는 경우 상대방에게 발생한 손해를 배상해야 한다’고 정하고 있다.

4) 피고는 2017. 8. 9. 원고에게 ‘이 사건 합의서에서 정한대로 매매계약이 체결되지 아니하거나, 매매계약이 체결된 이후 지급시기로부터 1개월 이내에 잔금을 지급하지 않는 경우에는 피고가 취득한 인허가를 포기하고 이 사건 토지에서 진행할 개발사업에 착공하지 않겠다’는 내용의 확약서(이하 ‘이 사건 확약서’라 하고, 잔금지급 전 이 사건 토지에서 진행할 개발사업에 착공하지 않겠다고 정한 피고의 의무를 ‘이 사건 확약서상 의무’라 한다)를 제출하며 토지사용승낙 신청을 요청하였다[한편, 이 사건 확약서와 동일한 내용의 확인서(다만 확인서에는 매매대금 지급기일이 2017. 11. 30.로 특정되어 있다)가 이 사건 합의서에 별첨으로 첨부되어 있다].

이에 원고의 자산관리회사인 F 유한회사는 2017. 8. 16. 피고가 건축 인허가 신청을 목적으로 토지사용승낙서를 발급받을 수 있도록 해 달라는 내용의 신청서를 여수시에 제출하였고, 여수시장은 피고에게 이 사건 토지에 관한 건축 인허가 신청용 토지사용승낙서를 발급해 주었다. 이후 피고는 여수시장으로부터 2017. 11. 20. 제2토지에 관하여, 2017. 12. 29. 제1토지에 관하여 각 건축허가를 받았다.

5) 원고와 피고는 2017. 11. 22. 제2토지(정확히는 원고가 제2토지에 관하여 선수분양자로서 가지는 일체의 권리 및 의무)에 관하여 매매대금 5,294,720,000원(계약금 530,000,000원은 계약체결일에 지급), 거래종결일 2017. 12. 22.로 정한 매매계약(이하 ‘제2토지 계약’이라 한다)을 체결하였고, 2018. 2. 20. 위 매매계약에서 정한 거래종결일을 2018. 5. 31.로 변경한다는 내용 등을 포함한 변경계약을 체결하였다. 원고와 피고는 2018. 3. 15. 제1토지에 관하여 매매대금 5,025,952,800원(계약금 502,595,280원은 계약체결일에 지급), 거래종결일 2018. 5. 31.로 정한

매매계약(이하 '제1토지 계약'이라 한다)을 체결하였다.

원고와 피고는 2018. 5. 30. 제1, 2토지 계약의 거래종결일을 각 2018. 10. 31.로 변경하고, 원
거래종료일을 기준으로 실제 잔금지급일까지 잔금의 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금을
지급하기로 하는 변경 계약을 체결하였다.

6) 제1토지에 관한 매매계약서 제6조 및 제2토지에 관한 각 매매계약서 제7조에서는 “매수인이 본
계약을 위반하여 매도인이 그 시정을 요구하였음에도 불구하고 그로부터 2주 이내에 그러한 위반이
시정되지 아니한 경우, 매도인은 매수인에 대한 서면통지로서 본 계약을 해제할 수 있다.”라고
정하였다(이하 ‘이 사건 해제조항’이라 한다).

나. 피고의 건축공사 등

1) 피고는 2018. 3.경부터 제2토지 지상에 자동차관련시설(주차장) 공사를 시작하였는데, 현재
제2토지에 별지 4 도면 표시, ① 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이
166.1m, 높이 2.5m 부호(s) 펜스, ② ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㆁ의 각 점을 차례로
연결한 선내 부분 지상 철골구조 5층 주차전용건축물 8,408.84㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다), ③
7, 8의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 1.6m, 높이 3.5m 부호(u) 입간판, ④ 11, 12,의 각
점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 5.2m, 높이 3.5m 부호(v) 입간판이 각 설치되어 있고, 별지 4
도면 표시 부호 (g), (h), (i), (j), (k), (l), (m), (n), (o), (p) 각 지상에 건축자재가 쌓여있다.

한편, 현재 제1토지 지상에는 별지 2 도면 표시 1, 2의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 24.1m,
높이 2.5m 부호(q) 펜스 및 3, 4, 5, 6의 각 점을 차례로 연결한 부분 지상 길이 119.4m, 높이 2.5m
부호(r) 펜스가 설치되어 있고, 별지 2 도면 표시 부호(a), (b), (c), (d), (e), (f) 각 지상에 건축자재가
쌓여있다.

2) 원고는 피고에게, 2018. 8. 1. ‘이 사건 토지에서 공사 및 이와 유사한 행위를 즉각적으로
중단하라’는 내용의 공문을 발송하였고, 2018. 8. 8. ‘잔금을 지급한 경우에만 이 사건 토지를 사용할
수 있음에도 건축공사를 시작하여 무단으로 사용하였으므로 2018. 8. 21.까지 잔금을 지급하거나,
이 사건 토지를 원상회복하라’는 내용의 공문을 발송하였으며, 2018. 8. 23. ‘피고가 2018. 8.

21.까지 이 사건 토지를 무단으로 사용하며 잔금을 지급하지 아니하였으므로 제1, 2토지 계약을 해제한다'는 내용의 공문을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17, 21 내지 23호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, G에 대한 측량감정축탁결과, 이 법원의 여수시장에 대한 2019. 7. 16.자 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 해제조항에 따르면 피고가 계약을 위반하여 원고가 그 시정을 요구하였음에도 2주 이내에 위반이 시정되지 아니한 경우 피고에 대한 서면통지로 즉시 계약을 해제할 수 있는데, 피고는 잔금을 지급하기도 전에 이 사건 토지에 건축공사를 시작하는 등 이 사건 토지를 무단으로 점유·사용하여 이 사건 확약서에서 정한 잔금지급 전에 개발사업에 착공하지 아니할 의무를 위반하였고 원고의 시정요구에 대해 피고가 아무런 답변을 하지 아니하는 등 2주 이내에 위반이 시정되지 아니하였으므로 약정해제사유가 발생하였다.

또한 피고가 잔금을 지급하기 전에 이 사건 토지를 무단으로 점유·사용함으로써 원고의 동시이행항변권이 침해되어 원고의 이 사건 토지 인도의무와 동시이행관계에 있는 피고의 잔금지급의무가 이행기에 도달하였는데, 원고가 2주의 기간을 정하여 2018. 8. 21.까지 잔금을 지급할 것을 최고하였음에도 피고가 이를 이행하지 아니하였으므로, 피고의 잔금 미지급도 계약해제사유에 해당한다.

원고가 2018. 8. 23. 피고에게 계약해제 의사표시를 하여 제1, 2토지 계약은 해제되었으므로, 계약해제에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 토지 지상에 설치된 이 사건 건물, 제1, 2토지에 설치된 펜스를 철거하며, 적치된 건축자재를 수거할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 확약서상 의무 위반이 약정해제사유에 해당하는지 여부

1) 제1토지에 관하여

피고가 제1토지 지상에 펜스를 설치하고 건축자재를 적치해 둔 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이러한

사실만으로 피고가 제1토지에서 건축공사를 시작했다고 보기 어려우므로 피고가 이 사건 확약서상 의무를 위반하였다고 볼 수 없다. 또한 이 사건 토지에서의 개발사업 착공 외에 펜스 설치, 건축자재 적치 등 토지의 단순한 점유·사용이 이 사건 확약서상 의무를 위반한 것이라고 보기 어렵다.

한편, 원고는 제1, 2토지 계약은 하나의 계약이므로 제2토지에 관한 위반사항이 제1토지에도 미친다는 취지로 주장하나, 제1, 2토지 계약은 별개의 매매 목적물에 관한 계약으로서, 갑 제6호증의 기재만으로는 제1토지 계약과 제2토지 계약이 하나의 계약이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 제2토지에 관하여

앞서 본 바와 같이 피고가 원고에게 잔금을 지급하지 아니하였음에도 불구하고 제2토지에 이 사건 건물을 건축한바, 피고가 이 사건 확약서상 의무를 위반한 사실은 인정된다(피고는, 잔금을 지급하기 전에 피고가 제2토지에 이 사건 건물을 건축하는 것에 관하여 원고가 동의하거나 추인하였으므로 이 사건 확약서상 의무 위반을 이유로 계약을 해제할 수 없다는 취지로 주장하나, 을 제3 내지 16호증의 각 기재 및 영상만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

그러나 앞서 본 인정사실에 더하여 갑 제6, 12 내지 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 합의서에는 제2토지 계약과 별개의 해제조항 및 손해배상조항을 두고 있고, 원고와 피고 사이에 제1, 2토지 계약을 체결할 예정이라는 것과 피고가 건축 인허가 신청 목적에 한하여 여수시에 토지사용승낙 신청을 하며 원고는 이에 협조한다는 것이 이 사건 합의서의 주된 내용으로 이 사건 합의서는 제1, 2토지 계약 체결 전까지의 권리와 의무를 정한 것으로 보이는 점, 이 사건 합의서 및 이 사건 확약서를 제2토지 계약에 편입한다는 것에 관한 명시적인 계약서상 기재는 없고, 제2토지 계약에서는 피고의 잔금지급, 원고의 소유권 이전에 관한 의무 등에 관하여만 정하고 있을 뿐 이 사건 확약서상 의무와 같은 매수인의 의무를 별도로 정하고 있지 아니하며, 계약해제를 규정한 제2토지 계약서 제7조 제4항은 제7조에 명시적으로 규정된 해제사유 이외에는 어떠한 사유로도 제2토지 계약을 해제할 수 없다고 규정한 점 등을 고려하면, 이 사건 합의서 및 이 사건 확약서는 제1, 2토지 계약의 체결 전 일련의 협의 과정에서 작성된 문서인 점,

이 사건 확약서상 의무를 제1, 2토지 계약의 잔금을 지급할 때까지 존속하기로 예정한 점 등의 사정만으로 제2토지 계약에서 정한 의무에 이 사건 확약서상 의무가 포함된다고 단정할 수 없다. 결국 피고가 이 사건 확약서상 의무를 위반하였다고 하더라도 이를 제2토지 계약을 위반한 것이라고 보기 어려우므로 이 사건 해제조항에서 정한 약정해제사유에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 잔금 미지급에 따른 계약해제 여부

원고와 피고가 제1, 2토지 계약의 잔금지급기일을 2018. 10. 31.로 정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 대하여 원고는, 피고가 이 사건 토지를 무단으로 점유·사용함으로써 원고의 이 사건 토지 인도의무에 대한 잔금지급과의 동시이행항변권을 침해하여 잔금지급에 관한 기한의 이익을 상실하였다고 하며, 피고가 2018. 8. 21.까지 잔금을 지급하지 않은 것이 계약해제사유에 해당한다고 주장한다.

갑 제13, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 제1, 2토지 계약에서 원고의 이 사건 토지 인도의무와 피고의 잔금지급의무를 동시이행관계로 정하지 아니하였고 원고의 소유권이전등기의무(제1토지), 소유권이전등기에 필요한 서류의 교부의무(제2토지)를 피고의 잔금지급의무와 동시이행관계로 정한 사실을 인정할 수 있는바, 원고가 피고에 대하여 제1토지에 관한 소유권이전등기의무, 제2토지에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류의 교부의무를 이행 또는 이행제공하였다는 점에 관하여 아무런 주장·증명이 없으므로, 피고의 잔금지급의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없고, 이를 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

그렇다면 제1, 2토지 계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

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

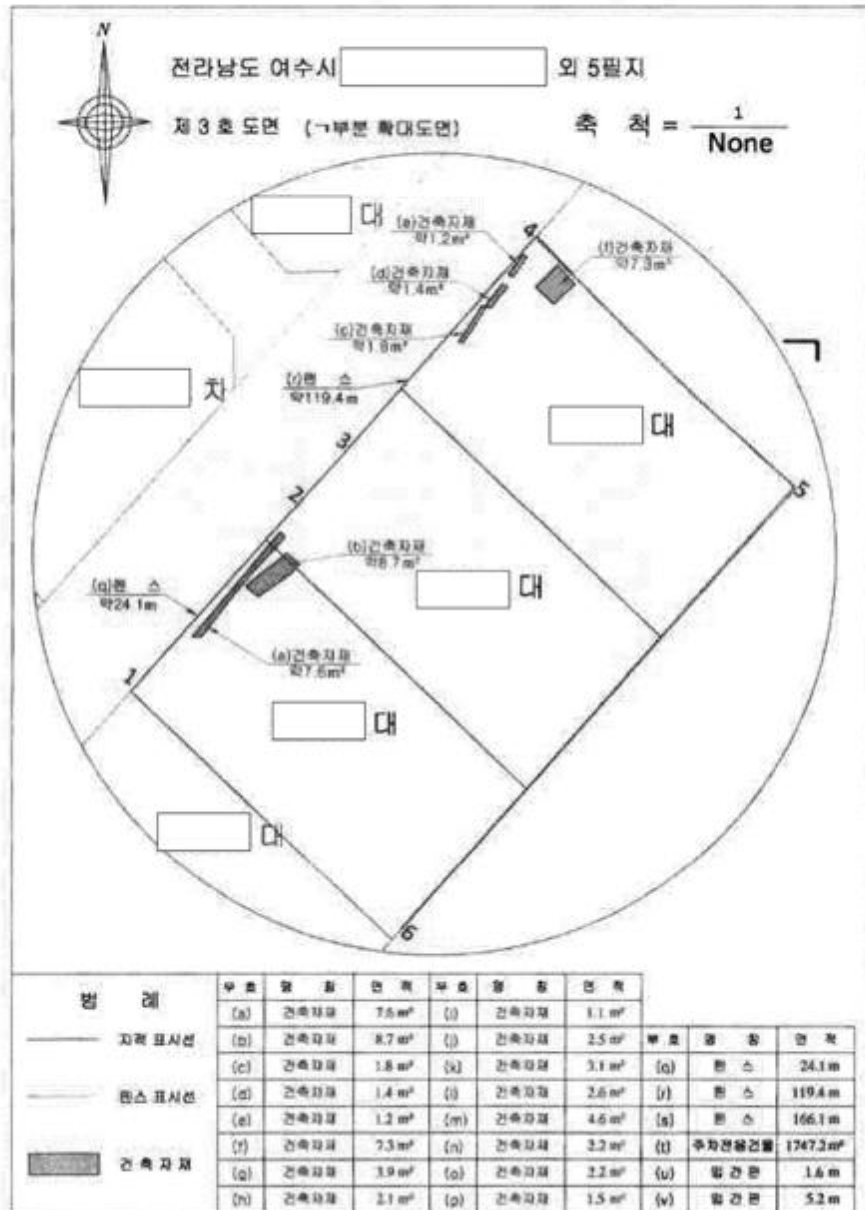
재판장 판사 이정엽, 판사 이민구, 판사 윤지수

별지 1

제27조

1. 여수시 H 대 687.1 m²
2. 여수시 I 대 687.0 m²
3. 여수시 J 대 677.1 m², 끝.

별지2



별지 3

44/44

1. 여수시 K 대 699.4 m²
2. 여수시 L 대 744.2 m²
3. 여수시 M 대 744.3 m². 끝.

별지 4

