

서울중앙지방법원 2024. 9. 5 선고 2023가단5478196 판결 [소유권이전등기인수청구 등의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 오현석

피 고 B

변 론 종 결 2024. 7. 18.

판 결 선 고 2024. 9. 5.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지1 내지 5 기재 부동산 중 원고의 100분의 35 각 지분에 관하여 2020. 9. 15.자 조합탈퇴를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 인수하라.2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 8. 13. 피고와 서울 성동구 C, D 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상에 도시형생활주택, 업무시설 및 근린생활시설을 신축하여 분양하는 개발사업(이하 ‘이 사건 개발사업’이라 한다)에 관하여 동업계약(이하 ‘이 사건 동업계약’이라 한다)을 체결하였고, 원고는 35%, 피고는 65% 지분씩 출자하였다.

나. 원고는 피고에게 이 사건 동업계약에 따라 2018. 2. 20.부터 2018. 6. 25.까지 460,527,638원을 송금하고, 76,576,314원은 원고가 피고에게 지급받을 금전채권을 출자하는 것으로 갈음하여 총 537,103,952원을 출자금으로 지급하였다.

다. 원고와 피고는 2020. 7. 14.경 이 사건 개발사업 진행 과정상 합의, 결정 지연 및 향후 사업정산 등에 따른 문제발생이 예정됨에 따라 향후 개발사업을 원만하게 진행하기 위하여 1차 합의(이하 ‘이 사건 1차합의’라 한다)를 하였는바, 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

2. 주주 합의안

1) 합의금 및 원금 지급 세부 내용

구분	지급합계	지급세부조건		
		지급시기	지급방법	지급금액
합의금 (확정수익)	350,000,000	담보대출시 일괄지급	담보대출기관 직접지급	300,000,000
		사업정산 및 신탁 해지시 지급	신탁사 직접지급	50,000,000
원금	537,103,952	담보대출시 일괄지급	담보대출기관 직접지급	437,103,952
		사업정산 및 신탁 해지시 지급	신탁사 직접지급	100,000,000
합계	887,103,952			887,103,952

2) 합의 세부 조건

다. 합의서 체결 이후부터는 본건 사업과 관련한 모든 업무는 피고 및 PM사인 E에서 직

사업정산 및 신탁해지) 시까지 동업계약서 및 2019. 1. 9.자 업무보고 이행각서 상의 일체의 권리를 행사하지 않는다.

라. 원고는 본건 합의서 체결 이후 사업 업무(담보신탁, 관리형토지신탁 수익자 변경, 지

분 교환 등)에 대해 무조건 동의하며, 담보대출시 본건 도생의 지분(35%)은 피고에게 이전하기로 한다. 또한 본건 도생, 근생, 업무시설 매매 시 매도용인감 발급을 원활하게 하기 위하여 신분증 및 인감도장을 F 또는 법무사에 제공 및 관리하는데 동의하기로 한다(매도용 인감 발급시 사전통지 예정). 만일, 사업진행에 있어 원고의 동의 및 협조가 필요한 경우 서면요청을 하기로 하며, 서면요청시점으로부터 비동의 및 비협조시 피고에게 합의금의 배액을 배상하여야 한다.

마. 합의서 체결 후 사업정산(신탁사 사업정산 및 신탁해지) 시 사업지분(35%)을 요구 불가하며, 잔여 미수령금액인 150,000,000원의 수령시 본건 사업 종료하기로 하나, 사업정산 후 등기 업무 등 필수 잔여 업무가 발생될 경우 해당 업무에 협조 및 동의함.

라. 이후 이 사건 개발사업에 따라 이 사건 토지 지상에 지하2층, 지상11층 규모의 집합건물인 'G'(이하 '이 사건 건물'이라 합니다)를 신축하여 2020. 7. 16. 사용승인을 받았고, 이 사건 건물의 호실에 관하여 2020. 7. 21. 수탁자 F 주식회사(이하 'F'이라고만 합니다) 명의의 각 보존등기가 마쳐졌다.

마. 이후 원고와 피고는 2020. 9. 15. 제1차 합의의 내용 일부를 수정하여 2차 합의(이하 '이 사건 2차 합의'라 한다)를 하였는바 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다(변경된 부분 위주).

1. 피고는 원고에게 이 사건 개발사업에 대하여 350,000,000원을 확정수익으로 지급한다. 위 확정수익의 지급시기에 관하여 (중략) 잔여금 150,000,000원은 미분양 세대의 전부 매매에 따른 신탁사 사업정산 및 담보신탁 해지시 또는 2021. 5. 15. 중 그 시기가 먼저 도래하는 시점에 지급한다.

3. 원고와 피고는 2020. 7. 14. 체결한 이 사건 1차 합의의 합의세부조건 내용 중 아래 일부 변경된 내용으로 합의한다.

마. 원고는 본건 합의서 체결 이후 사업 업무(담보신탁, 관리형토지신탁 수익자 변경, 지분 교환 등)에 대해 무조건 동의한다. 또한 본건 도생, 근생, 업무시설 매매 시 매도용인감 발급을 원활하게 하기 위하여 신분증 및 인감도장, 인감증명서 20통, 주민등록초본 20통을 담보대출 자서일 당일 F 또는 법무사에 제공 및 관리하는데 동의하기로 한다(매도용 인감

발급시 사전통지 예정).(후략)

바. 합의서 체결 이후 원고는 사업지분(35%)에 관하여 일체의 권리를 행사할 수 없다.

잔여미수령금액인 150,000,000원 수령시 원고와 피고의 동업계약 및 그에 따른 모든 권리 의무 관계는 종료된다(위 합의금 지급으로 동업계약 청산이 종료됨). 다만, 사업정산 후 등 기 업무 등 필수 잔여 업무가 발생될 경우 해당 업무에 협조 및 동의한다.

바. 원고와 피고는 2020. 9. 16. '원고와 피고는 2020. 9.에 체결한 합의서에 따라 공동 사업을 해지하고, 동업과 관련된 사업 정산 및 사업 지분에 대한 권리와 의무에 관한 사항은 원고와 피고가 체결한 합의서(2020. 9.)와 G건물 주주주합의안(2020. 7.)에 따른다.'는 내용의 동업해지계약을 작성하였다.

사. 피고는 2021. 6. 7. 원고에게 이 사건 합의에 따른 확정수익금 중 잔여금 150,000,000원을 지급하였다.

아. 한편, 이 사건 건물 중 별지 목록 제1 내지 5항 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 원고 명의의 지분 35/100(등기부상 7/20)이 남아있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 14, 15호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 요지 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고와의 이 사건 2차 합의에 따라 이 사건 개발사업에 관한 동업관계에서 탈퇴하고, 원 · 피고 사이의 조합관계는 종료되었으며, 이 사건 개발사업에 관한 원고의 지분은 모두 피고가 인수하기로 하였다. 따라서 피고는 원고로부터 이 사건 부동산 중 원고의 100분의 35 각 지분에 관하여 2020. 9. 15.자 동업계약 종료를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리

2인으로 구성된 조합에서 한 사람이 탈퇴하면 조합관계는 종료되나 특별한 사정이 없는 한 조합은 해산이나 청산이 되지 않고, 다만 조합원의 합유에 속한 조합재산은 남은 조합원의 단독소유에 속하여 탈퇴 조합원과 남은 조합원 사이에는 탈퇴로 인한 계산을 해야 한다(대법원 2018. 12. 13. 선고 2015다72385 판결 참조).

2) 이 사건의 경우

가) 원고와 피고는 이 사건 2차 합의를 통하여 원고가 이 사건 합의 이후 원고의 사업지분(35%)에 관하여 일체의 권리를 행사할 수 없는 대신 피고로부터 확정수익금 3억 5,000만 원을 지급받기로 하고, 잔여 미수령 확정수익금인 1억 5,000만 원을 수령하면 원고와 피고 사이의 동업계약 및 그에 따른 모든 권리의무 관계는 종료되는 것으로 합의한 사실, 원고와 피고는 이 사건 2차 합의 다음 날 이 사건 동업계약 해지계약을 작성한 사실, 피고는 2021. 6. 7. 원고에게 이 사건 합의에 따른 확정수익금 중 잔여금 150,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고는 피고에게 이 사건 2차 합의를 통하여 원고가 이 사건 동업계약의 조합원 지위에서 탈퇴하는 의사를 표시하는 한편, 원고와 피고는 원고가 확정수익금 3억 5,000만 원을 정산받기로 한 대신 이 사건 동업계약에 따른 조합원의 지위에서 벗어나고, 잔존 조합원인 피고가 원고의 지분까지 이전받아 이 사건 개발사업을 계속 유지·존속하기로 하는 취지로 원고의 이 사건 동업계약 탈퇴에 따른 정산합의를 한 것으로 봄이 상당하다.

나) 한편, 원고가 이 사건 조합에서 탈퇴하면 조합재산인 이 사건 부동산을 포함한 모든 조합의 재산은 피고가 단독으로 소유하게 되므로, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산 중 원고의 지분 35/100에 관하여 이 사건 2차 합의일인 2020. 9. 15.자 조합 탈퇴를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다.

다) 이에 대하여 피고는 이 사건 1, 2차 합의에 따라 이 사건 부동산에 관하여 피고가 원고로부터 소유권이전등기 인수절차를 이행할 의무가 없고, 오히려 이 사건 건물에 관한 담보대출시 피고가 원고에게 소유권이전등기를 요구하는 경우 원고가 이를 이행하여야 할 의무라고 주장한다. 그러나 이 사건 1, 2차 합의의 문언에 의하면, 피고가 원고에게 이 사건 부동산 등에 대한 소유권이전등기를 요구하면 원고가 이에 대하여 무조건 동의하고 원고가 소유권이전등기를 위하여 필요한 서류를 피고

측에게 사전에 맡겨 놓도록 정한 것으로 보이나, 그렇다고 하여 피고가 원고의 이 사건 동업계약 탈퇴 이후 시기적 제한 없이 언제든지 원고에게 그러한 요구할 수 있고, 원고는 피고가 요구할 때까지 이 사건 부동산에 관한 자신의 소유 지분의 이전을 요구할 수 없도록 제한을 두었다고까지 해석하기는 어려운 점, 원고의 탈퇴로 인하여 조합재산은 남은 조합원의 단독소유에 속하게 되는 것이 원칙이고, 탈퇴로 인한 정산 시기를 별도로 약정하지 않은 이상 탈퇴시기에 원고와 피고 사이에 조합재산에 관한 정산이 이루어져야 하는 점, 원고와 피고는 이 사건 2차 합의를 통하여 원고가 잔여 미수령 확정수익인 1억 5,000만 원 수령 시 원고와 피고의 동업계약 및 그에 따른 모든 권리의무 관계는 종료된다고 정하였고, 원고가 2021. 6. 7. 피고로부터 위 잔여 확정수익 1억 5,000만 원을 지급받았음은 앞서 본 바와 같은바, 적어도 위 시점에는 원고와 피고 사이에 조합재산에 관한 정산이 이루어졌어야 한다고 보이는 점 등에 비추어 보면 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

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

판사 김재연

별지