

인천지방법원 2018. 9. 11 선고 2017가합61934(본소), 2018가합53237(반소) 판결

[소유권이전등기 · 부당이득반환 청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 강성련, 안재현

피고(반소원고)한국토지주택공사

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 김정준

변론 종결2018. 7. 10.

판결 선고2018. 9. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2007. 2. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 29,267,820원 및 이에 대하여 2018. 6. 19.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 주문 제2항 및 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 961,440,727원 및 그중 108,705,940원에 대하여는 2009. 4. 1.부터, 93,521,774원에 대하여는 2010. 4. 1.부터, 74,003,113원에 대하여는 2011. 1. 1.부터, 25,365,025원에 대하여는 2011. 4. 1.부터, 115,236,000원에 대하여는 2012. 4. 1.부터, 109,100,600원에 대하여는 2013. 4. 1.부터, 94,275,900원에 대하여는 2014. 4. 1.부터, 85,065,100원에 대하여는 2015. 4. 1.부터, 80,575,600원에 대하여는 2016. 4. 1.부터, 76,935,700원에 대하여는 2017. 4. 1.부터, 78,611,900원에 대하여는 2018. 4. 1.부터, 20,044,075원에 대하여는 2018. 7. 1.부터, 각 이 사건 반소 청구취지 확장 및 청구원인 보충서 송달일까지는 연 6%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 대한주택공사(피고는 2009. 10. 1. 한국토지주택공사법에 의하여 설립되어 대한주택공사 및 한국토지공사의 재산과 채권, 채무, 그 밖의 권리·의무를 포괄적으로 승계하였다. 이하 대한주택공사와 피고를 구분하지 않고 피고라 한다)는 인천 B지구 택지개발사업의 시행자이고, 원고는 위 택지개발지구 내에 편입된 인천 부평구 C동(이하 'C동'이라고만 한다) D, E 지상 액화석유가스(LPG) 충전소 건물(이하 '이 사건 충전소'라 한다)의 소유자로서 피고에게 이 사건 충전소의 존치를 요청한 사람이다.

나. 원고는 2005. 4.경 피고와 사이에, 이 사건 충전소를 존치시키되, 위 사업 실시계획승인 후 존치부담금이 확정되면 이를 피고에게 납부하고, 택지공급승인 후 1개월 이내에 E 일원 3,000m²의 존치건축물(위 충전소)계획부지를 피고로부터 유상으로 매수하는 매매계약을 체결하기로

약정하였다.

다. 원고는 2007. 2. 28. 피고로부터, 존치건축물계획부지 중 원고가 소유한 E 주유소용지 1,836㎡를 제외한, D, F, G, H, I, J 토지를 매매대금 2,324,893,460원에 매수하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다). 위 계약의 주요 내용은 아래와 같다.

1.~3. (생략)

이 사건 매매계약

4.1) 사용가능시기 : 2007년 5월 31.일(다만, 향후 국공유지 협의 및 한전 선로 이설 등 협의 여건에 따라 변동 가능)

제1조 매매가격

갑(피고를 의미함)은 표시용지를 다음 표의 가격으로 을(원고를 의미함)에게 매매하며 을은 매매대금을 다음 표의 납부방법에 따라 갑에게 납부하여야 한다.

매매가격2,324,893,460원	계약금(20%)464,979,000원	잔금1,859,914,460원	비고입금계좌: K은행L
납부기한	계약체결일	2008. 8. 29.	

제2조 연체료 납부

을이 당해 납부기한까지 잔금을 납부하지 아니하는 경우에는 갑은 체납한 금액에 대하여 K은행 일반자금대출의 연체이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하게 할 수 있다. 이 경우 적용 연체이율의 변경이 있는 때에는 그 변경일을 기준으로 변경된 연체이율에 의하여 각각 일할 계산한다.

제3조 제세공과금의 부담

납부기한(납부기한 전에 잔금을 납부한 경우는 그 납부일을 말한다. 이 조에서 같다) 이후에 과세기준일의 도래로 발생하는 표시용지에 대한 재산세, 도시계획세 등 제세공과금은 을이 부담하여야 한다.

제5조 건축물의 건축

① 을은 표시용지에 건축물 또는 시설물 등을 건축하여 운용코자 할 때 지정용도 및 건축법 등 관계

법령이 정하는 바에 따라야 한다.

② 표시용지가 소재한 지역이 지구단위계획구역인 경우에는 읍은 당해 지구단위계획에 따라 건축물 또는 시설물 등을 건축하여야 하며, (후략)

제6조 용지의 사용승낙 등

읍이 매매대금과 존치부담금을 완납하고 표시용지의 사용승낙을 청구하는 경우에는 갑은 사용승낙한다. 다만, 지구여건 및 공정에 따라 사용승낙 시기가 다소 변경될 수 있다.

제8조 소유권이전 등

① 갑은 읍에게 표시용지에 대한 소유권이전등기절차를 분양가격과 존치부담금이 완납되고 지적공부정리가 완료된 후 이행한다.

라. 원고는 피고에게 (1) 존치부담금 1,611,363,620원을 지급하고, (2) 이 사건 매매계약에 따라, 계약체결일에 계약금 464,979,000원을 지급하였으나, 잔금 1,859,914,460원은 그 지급기일인 2008. 8. 29.이 경과하도록 현재까지 지급하지 아니하고 있다.

마. 인천 B지구 택지개발사업은 2010. 12. 31. 준공되었고, 2011. 3. 7. 이 사건 매매계약의 대상 토지 중 F, G, H, I의 4필지가 D에 합병되어 D 주유소용지 786㎡로 변경되고, J 토지의 지목이 답에서 주유소용지로 변경되어 C동 주유소용지 378㎡가 됨으로써, 지적공부 정리가 완료되었다. 위 정리된 두 필지가 별지 목록 기재 각 부동산이다.

바. 한편, 피고는 원고를 상대로 이 사건 매매계약 잔금과 그 연체료의 지급을

구하였으나(서울중앙지방법원 2015가합563954호), 위 법원은 2016. 11. 17. 피고의 원고에 대한 잔금채권이 시효로 소멸하였음을 이유로 청구 기각 판결을 선고하였고, 피고가 위 판결에 불복하여 상소하였으나 상소가 모두 기각되어 위 판결이 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 8호증(가지번호 있는 것은 특정 가지번호를 별도로 특정하여 기재하지 아니하는 한 모든 가지번호 포함, 이하 같다), 읍 제1, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실, 그 매매목적물은 2011. 3. 7. 지적공부 정리를 거친 별지 목록 기재 각 부동산(이하 지적공부정리 완료를 전후하여 번지와 지목이 달라진 것과 무관하게 실제 그 위치에 있던 토지를 의미하고, 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2007. 2. 28.자 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 조건 미성취의 주장에 관한 판단 가) 피고는 원고의 소유권이전등기청구권은 원고의 피고에 대한 매매대금 완납을 정지조건으로 하는데 원고가 피고에게 잔금을 지급하지 아니하였으므로 원고의 소유권이전등기청구권 자체가 발생하지 아니하였다고 주장한다.

나) 살피건대, 조건은 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존케 하는 법률행위의 부관으로서 법률행위에 있어서의 효과의사와 일체적인 내용을 이루는 의사표시 그 자체이고, 따라서 조건의사가 법률행위의 내용으로 외부에 표시되어야 할 것이다(대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다30349 판결 참조).

다) 그런데 피고가 위 주장의 근거로 언급한 이 사건 매매계약 제8조 제1항의 문언을 보더라도 단순히, 원고의 피고에 대한 매매대금(분양가격), 존치부담금 완납의무가 피고의 원고에 대한 소유권이전등기 의무보다 선행 의무라는 의미를 넘어서, 원고가 매매대금 등을 완납하기 전까지는 원고의 소유권이전등기청구권이 발생하지 아니한다는 의미의 정지조건이라 보이지는 아니하는바, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

라) 설령 피고의 위 주장이, 원고의 소유권이전등기청구권은 지적공부정리 완료를 조건으로 발생한다는 취지라고 이해하더라도, 지적공부정리가 완료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 그러한 피고 주장 역시 이유 없다.

2) 소멸시효 항변에 관한 판단 가) 피고는 원고가 늦어도 지적공부정리가 완료된 2011. 3. 7.부터는 피고에게 잔금을 지급하고 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있었을 것인데 그로부터 상사소멸시효 기간인 5년이 경과하는 동안 이를 행사하지 아니하였으므로, 위 청구권이 시효로 소멸하였다고 주장한다.

나) 살피건대, 시효제도는 일정 기간 계속된 사회질서를 유지하고 시간의 경과로 인하여 곤란해지는 증거보전으로부터 구제를 꾀하며 자기 권리를 행사하지 않고 소위 권리 위에 잠자는 자는 법적 보호에서 제외하기 위하여 규정된 제도라고 할 것인바, 부동산에 관하여 인도, 등기 등의 어느 한 쪽에 대하여서라도 권리를 행사하는 자는 전체적으로 보아 그 부동산에 관하여 권리 위에 잠자는 자라고 할 수 없다 할 것이므로, 매수인이 목적 부동산을 인도받아 계속 점유하는 경우에는 그 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 진행하지 않는다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다73011 판결 참조).

이는 매수인이 원래부터 점유하고 있던 토지를 매도인으로부터 매수한 후 계속하여 점유하는 경우에도 마찬가지이다(대법원 1988. 9. 13. 선고 86다카2908 판결 참조).

다) 이 사건으로 돌아와 보건대, 갑 제12호증의 기재, 이 법원의 감정인 M에 대한 감정축탁결과(특히, 감정평가서 25쪽부터 28쪽까지)에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 매매계약을 체결하기 전부터 현재까지 E 토지와 그 토지의 북쪽과 서쪽을 둘러싸고 있는 이 사건 토지를 인근의 다른 필지의 토지와 구역을 구분하여 이 사건 충전소 부지 등으로 점유·사용하고 있는 것으로 보이므로, 앞서 살펴본 법리에 비추어, 이 사건 매매계약에 따른 원고의 피고에 대한 소유권이전등기청구권은 지적공부정리가 완료된 시점 이후로도 소멸시효가 진행하지 아니하였다고 봄이 타당하다.

라) 이에 대하여 피고는, 피고가 원고에게 이 사건 토지를 인도하여 원고의 점유·사용을 승인한 사실이 없다고 주장한다. 그러나 ① 원·피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 경위는, 원고가 2005. 4. 이전에 이 사건 택지개발사업 시행자인 피고에게 이 사건 충전소의 존치를 요구함에 따라 E 일원 3,000㎡를 존치건축물계획부지로 삼아 이를 원고가 피고로부터 매수한 것이고, 원고는 이미 E과 이 사건 토지 위에서 이 사건 충전소를 운영하고 있었으므로(위 다)항 참조), 피고는 원고가 이 사건 토지를 사실상 점유·사용하고 있다는 사정을 알고 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 봄이 타당한 점, ② 그런데도 피고의 주장처럼 이 사건 매매계약 제6조에 비추어 위 계약 전문 4.항(사용가능시기가 2007. 5. 31.이라는 내용)이 큰 의미가 없는 조항이라고 본다면, 이 사건 충전소를 존치시키기로 한 당사자들의 의사에 부합하지 아니하는 결과가 초래되는 점(위 계약 제6조에 의하면 매매대금을

완납한 후에야 토지 사용이 가능하게 되어, 원고가 잔금을 특별히 조기에 납부하지 아니하는 한, 이 사건 매매계약 체결일인 2007. 2. 28.부터 적어도 잔금지급기일인 2008. 8. 29.까지는 이 사건 충전소 부지를 사용할 수 없게 된다), ③ 이 사건 매매계약서에는 이미 시설물이 존재하는 이 사건의 경우에는 특별히 필요하다고 보기 어려운 이 사건 매매계약 제5조(건축물의 건축) 등이 규정되어 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 매매계약서는 피고가 사업구역 내 다수 당사자와 사이에 각각의 계약을 체결하기 위하여 기본 계약서 양식을 조금 수정하여 작성된 것으로 보이므로, 위 ②항과 같이 일부 조항이 상충하는 경우 특별히 규정된 조항이 효력을 유지할 수 있도록 조화롭게 해석하는 것이 타당한 점(즉, 위 계약 제6조에서 지구여건 등에 따라 사용승낙시기가 변경될 수 있다고 정하고 있으므로, 이 사건 충전소의 존치라는 지구여건에 따라 변경된 사용승낙시기가 위 계약 전문 4.항의 시기라고 봄이 타당하다), ④ 매매목적물의 과실은 특별한 사정이 없는 한 양 당사자에게 공평하게 귀속되어야 하는데도(민법 제587조 참조), 만일 피고 주장처럼 원고의 잔금 지급 전까지는 피고가 부동산 인도 의무를 부담하지 않는다면, 잔금지급기한의 도과만으로(즉, 피고의 토지 인도 여부를 묻지 않고) 곧바로 원고가 연체료 지급의무를 부담하도록 정한 이 사건 매매계약 제2조는 원고에게 매우 불리한 조항(피고는 부동산을 계속 점유하며 그로부터 발생하는 과실을 수취하면서도 원고의 금전에서 발생하는 과실까지 이중으로 얻게 됨)에 해당하는데, 당사자 사이에 위와 같이 정하여야 할만한 특별한 사정이 보이지는 아니하는 점, ⑤ 피고는 종전 소송에서 원고에게 매매 잔금과 그 연체료의 지급만을 구하였을 뿐, 점유부당이득의 반환을 구하지는 아니하였던 점 등을 종합하면, 피고는 적어도 이 사건 매매계약에서 정한 사용가능시기(2007. 5. 31.)부터는, 원고의 매매 잔금 지급과 무관하게, 원고가 이미 이 사건 충전소 부지로 사용해오던 이 사건 토지를 기존의 용법에 따라 계속해서 사용할 수 있도록 원고의 점유·사용을 승인하였다고 봄이 타당하므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고는, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 매매대금을 전부 지급하고 위 계약 제6조에 따라 피고에게 토지의 사용승낙을 청구하는 경우에 피고가 이를 승낙하면서 토지를 인도하기로 한 것이므로, 피고의 인도도 없이 이 사건 토지를 무단 점유·사용한 원고는 2008. 4. 1.부터 2018. 6.

30.까지의 위 토지의 임료 상당 부당이득금 961,440,727원 및 피고가 원고 대신 납부한 위 토지에 관한 재산세, 지방교육세 합계 29,267,820원을 반환할 의무를 부담한다고 주장한다.

나. 먼저, 임료 상당 부당이득 청구 부분에 관하여 살피건대, 토지의 매수인이 아직 소유권이전등기를 경료받지 않았더라도 매매계약의 이행으로 그 토지를 인도받은 때에는 매매계약의 효력으로서 이를 점유·사용할 권리가 있다고 할 것이므로, 매도인이 매수인에 대하여 그 점유·사용을 법률상 원인이 없는 이익이라고 하여 부당이득반환청구를 할 수는 없다. 이러한 법리는 대물변제 약정 등에 의하여 매매와 같이 부동산의 소유권을 이전받게 되는 사람이 이미 해당 부동산을 점유·사용하고 있는 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2016. 7. 7. 선고 2014다2662 판결 참조).

다. 이 사건으로 돌아와 보면, 앞서 본 바와 같이 피고는 적어도 2007. 5. 31.경에는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 토지의 사용을 승낙한 것으로 보아야 하므로, 원고에게 위 토지 점유를 원인으로 한 임료 상당의 부당이득반환청구를 할 수는 없다.

라. 다음으로, 재산세, 지방교육세 상당액의 금전청구 부분에 관하여 살피건대, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 매매계약상 잔금 납부기한 후인 2009.부터 2017.까지 이 사건 토지와 관련하여 부과된 합계 29,267,820원의 재산세와 지방교육세를 납부한 사실이 인정되고, 이 사건 매매계약 제3조에 의하면 잔금 납부기한 후부터 이 사건 토지에 관한 세금은 원고가 부담하여야 하는바, 원고는 피고가 원고 대신 납부한 위 세금 상당액 29,267,820원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 확장 및 청구원인 보충서가 송달된 다음 날임이 기록상 명백한 2018. 6. 19.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며, 나머지 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이관형

판사김찬년

판사김성은

별지