

인천지방법원 2024. 11. 7 선고 2023가단283455 판결 [지분소유권이전등기청구]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 둘로스 담당변호사 진중한

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 대륜 담당변호사 임성원

변론 종결2024. 10. 17.

판결 선고2024. 11. 7.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 주위적 청구취지: 피고는 원고로부터 54,990,000원을 수령함과 동시에 소외 C(주민등록번호 1 생략)에게 인천 서구 D 공장용지 833.0평방미터의 833분의 130지분에 관하여 2021. 11. 15.자 매매를 원인으로 한 지분소유권이전등기 절차를 이행하라.
- 예비적 청구취지1): 피고는 원고로부터 157,300,000원을 수령함과 동시에 소외 C(주민등록번호 1 생략)에게 인천 서구 D 공장용지 833.0평방미터의 833분의 130지분에 관하여 2021. 11. 15.자 매매를 원인으로 한 지분소유권이전등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 10. 1.경 2021. 5. 6.자 매매를 원인으로 '인천 서구 E 전 1,340㎡'를 취득하였는데, 위 E 토지는 2021. 10. 19. 'E 전 833㎡'와 'F 전 507㎡'의 2개의 필지(이하 E 전 833㎡를 'E 토지', 2개의 필지를 합하여 '이 사건 각 토지'라고 한다)로 분할되었다.

나. 원고는 2022. 4. 1. 피고에게 이 사건 각 토지에 관하여 2022. 3. 2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고는 2021. 11. 15. 피고와 아래와 같은 내용의 합의서(갑 제3호증, 이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하였다.

합의서

◎ 인천광역시 서구 G, H 매매에 대한 합의

1. 서구 E 약 405평 구매 목적은 G, H 기재부 토지 약 1600평과 I(답), J(답), K(전), L(전) 합계 약 2000평을 매수할시 토지+공장 인허가 취득 후 20% 건축해서 평당 금350만원에 계약하고자 하며 405평 E 매도자는 공매 후에 타업체에 차후 매도하지 않을 것이며, 이에 협약서를 체결한다.
2. 1년에서 2년후에 원자재 값이 오르지 않으면 현재토지+건물 350만원으로 계약 진행하지만 원자재값이 상승하면 상승분만 협의해서 산정 계약한다.
3. 다만 기재부 토지 1600평 공매시 협조사항이 있으면 매수자는 적극협조하며 특히 인허가시 절세하는 부분이 있으면 상호협의하여 협조한다.
4. 개인토지도 2000평 인허가시 절세 협조사항은 적극협조한다.
5. 건축사항 건물위치 및 건물면적은 향후 조절한다.
6. E 405평 입구 뒷 땅 인허가를 위해서 도로부지 일부('가'필지 기허가 건축면적 833㎡, 도로지명 반영시 도로지정 면적 260㎡중 130/260)는 매수자가 매도자(C)에게 양도한다.

위 내용으로 매도, 매수인이 상호 합의함.

매도인: 원고, 매수인: 피고, 증인: M

2021년 11월 15.일

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고의 대표이사인 C는 기획재정부 소관 토지인 인천시 서구 G 및 H 토지(이하 위 각 토지를 합하여 '기재부 토지'라고 한다)를 대부하여 위 토지에서 농사를 짓고 있었는데, 기재부 토지로의 진입통로인 이 사건 각 토지를 피고에게 매도함에 따라 위 기재부 토지로의 접근이 어렵게 되었고, 이에 원고와 피고는 2021. 11. 15. 이 사건 합의서 제6항을 통하여 피고가 원고로부터 이 사건 각 토지에 대한 소유권이전등기를 경료받은 뒤 E 토지 중 130㎡에 해당하는 지분을 원고에게 양도하여 주는 약정을 체결하였다.

따라서 피고는 원고로부터, 주위적으로 E 토지의 현황을 '도로'로 평가한 결과를 반영한 금액인 54,990,000원(=E 토지가 도로일 경우의 단가 423,000원 × 130㎡)을, 예비적으로 E 토지의 현황을 '공장용지'로 평가한 결과를 반영한 금액인 157,300,000원을 지급받음과 동시에 C에게 이 사건 합의서 제6항에 따라 E 토지 중 130㎡에 해당하는 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고는 이 사건 합의서 제6항에 따라 피고가 C에게 E 토지 중 130㎡ 지분에 관한 소유권이전등기의무가 있다고 주장하므로, 먼저 위 조항의 의미에 관하여 살펴본다.

2) 일반적으로 계약을 해석할 때에는 형식적인 문구에만 얽매어서는 안 되고 당사자 사이의 진정한 의사가 무엇인가를 탐구해야 하고, 계약 내용이 명확하지 않은 경우 계약서의 문언이 계약 해석의 출발점이지만, 당사자 사이에 계약서의 문언과 다른 내용으로 의사가 합치된 경우 그 의사에 따라 계약이 성립한 것으로 해석해야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의

의사 해석이 문제 되는 경우에는 계약의 형식과 내용, 계약이 체결된 동기와 경위, 계약으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사, 거래 관행 등을 종합적으로 고려해서 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석해야 한다(대법원 2021. 11. 25. 선고 2018다260299 판결 등 참조).

3) 살피건대, 이 사건 합의서의 작성 경위 및 문언, 갑 제11 내지 14호증, 을 제3 내지 12호증의 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정, 즉 ① 이 사건 합의서 어디에도 C의 농사를 위한 진입통로 확보에 관한 내용이 기재되어 있지 않은 점, ② 오히려 이 사건 합의서 제1항은 '피고의 이 사건 각 토지 매수 목적이 원고가 기재부 토지 및 인접 토지를 매수하여 위 토지에 인허가를 받아 공장을 건축하면 피고에게 평당 350만 원에 매도하기 위한 것'이라고 명시하고 있고, 제6항은 '뒷 땅(지적도상 E 토지의 뒷 땅은 기재부 토지를 지칭하는 것으로 보인다)의 인허가를 위해서 E 토지를 C에게 양도한다'고 명시하고 있는 바, 이러한 조항들을 종합하여 보면 이 사건 합의서 제6항은 원고가 기재부 토지에 대한 인허가를 받기 위해서는 도로지정이 필수이므로 이때 피고가 E 토지 중 '가'부분을 도로부지로 지정하고 그 중 130m²의 지분만큼을 원고에게 양도해주기로 하겠다는 조항으로 해석하는 것이 당사자의 진정한 의사에 부합하는 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 각 토지 이외에는 기재부 토지에 접근할 수 있는 통로가 없다는 원고의 주장과 달리 기재부 토지에 대한 항공 사진(을 제10호증)과 현장사진(을 제3호증)을 살펴보면, 해당 토지로 통하는 진입로가 존재하는 것으로 보이는 점, ④ 실제로 원고는 2021. 5. 6.경 이 사건 각 토지를 취득하였는데, 원고의 대표이사 C는 그 이전부터 기재부 토지 위에 농사를 짓기 시작하였던 바, 이러한 사정은 이 사건 각 토지 이외에도 기재부 토지에 진입할 수 있는 통로가 있음을 뒷받침하는 점, ⑤ 원고의 주장대로 기재부 토지의 경작을 위한 진입도로가 필요했다면 피고가 중개업자 M을 통해 이 사건 각 토지에 대한 구매의사를 물었을 때 원고가 구매하겠다는 의사를 표시하는 것이 합리적인데 원고는 그러지 않았던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 합의서 제6항이 피고에 대하여 C의 기재부 토지 경작을 위하여 E 토지의 일부에 대한 지분을 C에게 이전하도록 하는 의무를 부과하는 조항이라고 해석하기는 어렵고, 원고가 기재부 토지 등을 매수한 후 공장에 대한 인허가를 받기 위해 도로지정을 할 때 그 도로부지의 일부로 E 토지의 일부를 피고가 C에게 양도하기로 한 것으로 해석될 뿐이다.

그런데, 이 사건 변론종결일 현재까지 원고가 기재부 토지 등을 매수하여 공장에 대한 인허가 절차를 진행하고 있다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 합의서 제6항에 따라 피고가 C에게 위 E 토지의 일부를 양도할 의무가 발생하였다고 인정하기는 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이 사건 합의서 제6항에 따라 피고가 C에게 E 토지 중 130㎡를 양도할 의무가 있음을 전제로 하는 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유가 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사최유나

1) 원고는 주위적으로 인천시 서구 E 공장용지 833㎡를 도로로 평가한 금액을 수령함과 동시에 위 토지의 이전등기절차이행청구를, 예비적으로 위 토지를 공장용지로 평가한 금액을 수령함과 동시에 위 토지의 이전등기절차이행청구를 하였다. 예비적 청구는 주위적 청구와 서로 양립할 수 없는 관계에 있어야 하는데, 주위적 청구와 동일한 목적물에 관하여 동일한 청구원인을 내용으로 하면서 주위적 청구를 양적·질적으로 일부 감축하여 하는 청구는 주위적 청구에 흡수되는 것일 뿐 소송상 예비적 청구라고 할 수 없으므로(대법원 2017. 10. 31. 선고 2015다65042 판결 등 참조), 주문이나 이유에서 별도로 구분하여 판단하지 않는다.