

제주지방법원 2017. 4. 10 선고 2016가단52585 판결 [지분소유권이전등기청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강병삼

소송복대리인 변호사 반희성

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 (유) 원

담당변호사 문성운

변 론 종 결 2017. 3. 6.

판 결 선 고 2017. 4. 10.

주 문

1. 원고의 주위적, 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고들은 원고에게 각자 별지 목록 기재 부동산에 대하여 2015. 8. 28.자
소유권지분이전약정을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라. 예비적으로, 피고들은 각자

원고에게 150,109,300원 및 이에 대한 2015. 10. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 매수인들(원고와 피고들)은 2015. 8. 28. 매도인들(D, E, 위 둘은 부부임)과 사이에 매도인들 소유의 서귀포시 F 임야 38,586㎡(이하 ‘제1 부동산’이라 한다) 및 G 임야 1,652㎡(이하 ‘제2 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 15억 원으로 하되, 계약금 2억 원은 당일 지급, 잔금 13억 원은 2015. 10. 20. 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘제1차 매매계약’이라 한다)을 체결하면서 다음과 같은 내용의 특약을 하였다. ① D은 잔금 지불시 위 부동산에서 진행되고 있는 건축허가의 명의인을 변경한다. ② 법인 명의로 소유권이 이전될 수 있으므로 매도인은 이에 협조한다. ③ 제1 부동산 내 묘지 1기 이장비용 1,500만 원은 매매대금에서 공제하고 잔금 처리한다. ④ 잔금 중 일부금은 은행대출을 실행하여 소유권이전과 동시이행한다.

나. 제1차 매매계약의 계약금 2억 원은 원고가 58,300,000원, 피고 C가 75,000,000원, 피고 B이 66,700,000원을 각 부담하여 매수인들에게 지급되었다.

다. 피고 B은 2015. 10. 20. 매수인 D에게 잔금으로 433,300,000원(잔금 13억 원의 1/3)을 지급하였고, 원고와 피고 C는 매수인 D과 사이에 잔금기일을 2015. 11. 2.까지 연장하되, 만일 잔금을 지급하지 못할 경우 계약금 2억 원 및 중도금 3억 원을 포기하기로 합의하였다.

라. 이후 피고들은 2015. 10. 28. 원고를 제외하고 매도인들과 제1 부동산에 관하여 매매대금을 1,437,500,000원으로 하는 매매계약을, 피고 C는 같은 날 제2 부동산에 관하여 매매대금을 62,500,000원으로 하는 매매계약을 각 체결하여(이하, 위 각 매매계약을 ‘제2차 매매계약’이라 한다. 제2차 매매계약의 매매대금 합계 15억 원 속에는 원, 피고들이 제1차 매매계약의 계약금으로 지급한 2억 원이 포함되어 있다), 제1 부동산에 관하여 2015. 10. 15.자(실제 계약일은 2015. 10. 28.)

매매를 원인으로 하여 2015. 11. 9. 피고들 앞으로 별지 목록 기재와 같이 공유지분 이전등기를 마쳤고, 제2 부동산에 관하여 2015. 10. 15.자(실제 계약일은 2015. 10. 28.) 매매를 원인으로 하여 2015. 11. 9. 피고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 한편, 피고들은 2015. 10. 28. 매도인들의 대리인 H에게 ‘원고가 매수를 포기하고, 피고들 2인 앞으로 소유권이전등기를 하는데 대하여 매수인들의 원고에 대한 계약금에 대한 문제는 피고들이 책임지기로 한다’는 내용의 각서(이하 ‘이 사건 각서’라 한다)를 작성하여 주었다.

마. 한편, 원고는 매도인들과 약정한 잔금 지급기일에 잔금을 지급하지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~8호증(가지번호 포함), 을 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주위적 주장에 대한 판단

가. 주장

원고와 피고들은 승마장을 경영할 목적으로 제1, 2 부동산을 공동으로 매입하여 각 1/3지분씩 소유하기로 하는 동업약정을 체결하였으므로 피고들은 위 동업약정에 따라 원고에게 제1, 2 부동산의 각 1/3지분에 관하여 2015. 8. 28.자 소유권지분이전약정을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

민법상 조합계약은 2인 이상이 상호 출자하여 공동으로 사업을 경영할 것을 약정하는 계약으로서(민법 제703조), 특정한 사업을 공동경영하는 약정에 한하여 이를 조합계약이라 할 수 있고, 공동의 목적 달성이라는 정도만으로는 조합의 성립요건을 갖추었다고 할 수 없다(대법원 2004. 4. 9. 선고 2003다60778 판결 참조). 한편, 수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우, 매수인들 사이의 법률관계는 공유관계로서 단순한 공동매수인에 불과할 수도 있고, 그 수인을 조합원으로 하는 동업체에서 매수한 것일 수도 있는바(대법원 2002. 6. 14. 선고 2000다30622 판결 참조), 공동매수의 목적이 전매차익의 획득에 있을 경우 그것이 공동사업을 위해 동업체에서 매수한 것이 되려면, 적어도 공동매수인들 사이에서 그 매수한 토지를 공유가 아닌 동업체의 재산으로 귀속시키고

공동매수인 전원의 의사에 기해 전원의 계산으로 처분한 후 그 이익을 분배하기로 하는 명시적 또는 묵시적 의사의 합치가 있어야만 할 것이고, 이와 달리 공동매수 후 매수인별로 토지에 관하여 공유에 기한 지분권을 가지고 각자 자유롭게 그 지분권을 처분하여 대가를 취득할 수 있도록 한 것이라면 이를 동업체에서 매수한 것으로 볼 수는 없다 할 것이다(대법원 2007. 6. 14. 선고 2005다5140 판결 참조)

위 인정사실 및 갑 6호증의 기재에 의하면, 제1차 매매계약의 특약사항에 매도인 D이 잔금 지불시 제1, 2 부동산에서 진행되고 있는 승마장 건축허가의 명의인을 변경하고, 법인 명의로 소유권이 이전될 수 있으므로 매도인은 이에 협조한다는 내용이 있기는 하나, 위 특약사항의 내용만으로는 원고와 피고들 사이에 제1, 2 기재 부동산을 공동소유로 하는 것을 넘어서 제1, 2 부동산에서 승마장을 공동으로 경영하기로 하는 별도의 동업약정이 있었다고 인정하기 부족하고(즉, 제1, 2부동산에서 승마장이 건축되고 있으므로 당연히 매수인에게 건축허가 명의는 이전되어야 하는 것이고, 일부 지분이 법인 명의로 이전될 수 있다는 것인지, 지분 전체가 법인 명의로 이전된다는 것인지 불명확할 뿐만 아니라 법인 명의로의 이전 여부 자체도 확정적인 것이 아니므로 위 특약사항들만으로 제1차 매매계약 체결 당시에 원,피고들 사이에 승마장 운영에 관한 동업약정이 있었다고 인정하기 부족하다), 달리 동업약정을 인정할 만한 증거가 없으므로 동업약정을 전제로 한 원고의 주위적 주장은 이유 없다.

3. 예비적 주장에 대한 판단

가. 부당이득 주장

원고는, 피고들이 제2차 매매계약을 체결할 때, 원고가 제1차 매매계약의 계약금으로 지급한 58,300,000원을 제2차 매매계약에 포함시킴으로써 동액 상당을 부당이득하였으므로 피고들은 연대하여 원고에게 58,300,000원을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 위 인정사실에 의하면, 원고가 제1차 매매계약에서 지급한 계약금 58,300,000원은 원고가 2015. 11. 2.까지 잔금 지급을 하지 못하였기 때문에 그 권리를 상실한 것이므로, 위 계약금이 제2차 매매계약 대금에 포함되어 피고들이 동액 상당의 이익을 취하였다고 하더라도 그로

인하여 계약금에 대하여 이미 권리를 상실한 원고가 어떠한 손해를 입은 것은 아니다. 따라서 원고의 손실을 전제로 한 위 부분 주장은 이유 없다.

나. 채무불이행 및 손해배상책임의 인수 주장

원고는, 매도인들이 잔금기일을 2015. 11. 2.까지 연장하여 주었음에도, 원고를 제외하고 제2차 매매계약을 체결한 것은 사회상규에 반하는 부정한 수단을 사용하여 원고의 매도인들에 대한 지분소유권이전등기청구권 행사를 방해하고 이행불능에 이른 것이므로 매도인들은 원고에 대하여 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있고, 피고들은 이 사건 각서를 통하여 매도인들의 원고에 대한 손해배상책임을 인수하였거나 또는 피고들도 매도인들과 공동불법행위책임을 부담하므로 그 손해를 배상할 책임이 있는바, 피고들은 손해배상으로 제1, 2 토지에 대한 감정평가액 1,7755,428,000원에서 제1차 매매대금 15억 원과의 차액 중 1/3에 해당하는 91,809,300원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 위 인정사실에 의하면, 제2차 매매계약이 잔금기일 전에 체결된 사실은 인정되나, 그로 인하여 곧바로 매도인들의 소유권이전등기의무가 이행불능에 이른 것으로 볼 수는 없고, 원고가 잔금기일에 잔금을 지급하지 못하여 계약금 및 중도금에 대한 권리를 상실한 이후에 비로소 피고들 앞으로 소유권이전등기가 경로되었으므로, 그 이전행위가 원고의 지분소유권이전등기청구권을 침해한 것은 아니다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 임대호

