

창원지방법원 2021. 12. 23 선고 2020가합57212 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

재판경과

부산고등법원(창원) 2022. 12. 8 선고 2022나11275 판결

창원지방법원 2021. 12. 23 선고 2020가합57212 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 권오성

소송복대리인 변호사 최용환

피고B

변론 종결 2021. 11. 25.

판결 선고 2021. 12. 23.

주문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지2 목록 기재 부동산에 관하여 창원지방법원 통영지원 등기계 2017. 10. 26. 접수

제22371호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 별지3 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 1. 11.자 매매계약 해제로 인한 원상회복을 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 9. 21. 피고와 사이에 피고에게 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)을 매매대금 1,700,000,000원에 매도하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

부동산 매매계약서

2. 계약내용

제1조

가. 부동산의 대금

위 표시 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

ㄱ. 매매대금 : 일십칠억원정(1,700,000,000원)

ㄴ. 계약금 : 사억오천만원정(450,000,000원)은 계약당일 지급한다.

ㄷ. 잔금 : 일십이억오천만원정(1,250,000,000원)은 2018년 10월 31.일 지급한다.

제2조

매도인은 매수인으로부터 매매대금의 계약금을 수령한 후 이건 매매목록 부동산에 경료된 가압류, 압류, 경매신청 등 소유권의 행사를 제한하는 권리 또는 근저당권 등 제세공과금과 기타 부담금의 미납금 등은 잔금지급일 앞날까지 변제 및 권리말소한다. 단, 그러지 못할 경우에는 잔금에서 정산하고 매수인이 처리한다.

3. 특약사항

(1) 2017년 9월 22.일 접수 제20356호로서 등기된 가등기에 의한 본등기

(2) 잔금에 대하여는 위 계약내용 제1조와 같이 2018년 10월 31.일로 정하였으나 먼저 소유권이전등기절차를 진행하기로 하고, 또 위 지상 사업장 인허가신청 및 건축 준공 후 14일 이내로 연기할 수 있다.

나. 원고는 피고로부터 계약금 450,000,000원 중 156,000,000원¹⁾ 을 지급받고 나머지 계약금 및 잔금을 지급받지 않은 상태에서 2017. 9. 21. 피고에게 "이 사건 제1부동산에 관한 매매대금 1,700,000,000원 중 계약금 450,000,000원을 영수하였다"는 내용의 영수증을 작성해 주었고, 2017. 10. 26. 이 사건 제1부동산에 관하여 피고 명의로 2017. 9. 21.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고는 2019. 9. 4. 피고에게 아래와 같은 내용의 토지 소유권 포기 각서(이하 '이 사건 각서'라고 한다)를 작성해 주었다.

토지 소유권 포기 각서

본인 A(원고)은 B(피고)에게 아래 내용에 대한 책임으로서 매도한 토지에 대한 권리를 포기한다. 최초 허가가 난 토지로 알고 매수하였으나, 리조트 허가가 아닌 다세대 주택이었고, 그마저도 잘못된 허가였다. 이에 대한 손해배상(750,000,000원)을 원 토지주 A이 배상하여야 하고 2차 피해 금액 토목 사업승인 후 C 증권에서 PF의향서 140억 원을 득하였으나, A의 개인 법정소송 부분 때문에 토지에 가등기가 설정됨으로써 PF가 소멸한 데에 따른 손해배상 및 책임을 A이 지기로 하였다. 이에 토지 D 일원을 포기한다.

라. 원고와 피고는 2019. 9. 7. "피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금 1,000,000,000원 중 200,000,000원은 토목공사 완료 후, 800,000,000원은 전체공사 PF 승인 후 각 지불한다."라는 내용의 잔금확인서(이하 '이 사건 잔금확인서'라고 한다)를 작성하였다.

마. 피고는 2018. 1. 17. G와 사이에, 피고가 G에게 별지1 목록 순번 1, 2 부동산 및 17 부동산 중 279/1217 지분을 이전하고, G가 피고에게 별지3 목록 순번 1 부동산을 이전하기로 하는 내용의 교환계약을 체결하였다. 이에 따라 별지1 목록 순번 1, 2 부동산 및 7 부동산 중 279/1217 지분에 관하여 2018. 1. 24. G 명의로, 별지3 목록 순번 1 부동산에 관하여 같은 날 피고 명의로 각 이 사건

교환계약을 원인으로 한 소유권이전등기가 각 마쳐졌다. 피고와 G는 2019. 2. 15. 위 교환계약의 연장선상에서 G가 피고에게 별지3 목록 순번 2 부동산을 추가로 이전하기로 하는 약정을 체결하였고, 별지3 목록 순번 2 부동산에 관하여 같은 날 피고 명의로 2019. 2. 15.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 위 교환계약과 약정을 합쳐서 '이 사건 교환계약'이라고 하고, 별지3 목록 기재 부동산을 '이 사건 제3부동산'이라고 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 이 사건 매매계약 해제에 따른 소유권이전등기 말소등기 청구

원고는 이 사건 제1부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 체결하면서 계약금 중 156,000,000원만 지급받고 피고 앞으로 미리 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고는 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급기일인 2018. 10. 31.까지 원고에게 잔금을 지급할 의무가 있었음에도 이를 이행하지 않았고, 설령 피고 주장과 같이 이 사건 잔금확인서에 따라 이 사건 매매계약에 따른 잔금 중 200,000,000원의 이행기는 피고가 추진하던 리조트 건립사업과 관련한 토목공사 완료 후로, 800,000,000원의 이행기는 전체공사의 PF대출 승인 후로 각 변경하는 합의가 있었다고 하더라도, 이는 잔금지급기일에 관한 불확정기한을 정한 것이고, 피고가 리조트 건립사업의 토목공사를 완료하거나 전체공사에 관한 PF대출의 승인을 받는 것이 사회통념상 불가능하게 되었으므로, 피고의 잔금지급기일은 이미 도래한 것으로 보아야 한다. 원고가 피고에게 잔금의 지급을 요구하였음에도 피고가 이에 불응하였고, 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨으로써 이 사건 매매계약은 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 제1부동산 중 현재 피고 명의로 남아 있는 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 대상청구에 기한 소유권이전등기 청구

피고는 G와 사이의 이 사건 교환계약에 따라 별지1 목록 순번 1, 2번 기재 부동산 및 17번 기재

부동산 중 279/1217 지분을 G에게 이전하고 그에 대한 대가로 이 사건 제3부동산의 소유권을 이전받았는바, 이에 따라 별지1 목록 순번 제1, 2번 기재 부동산 및 17번 기재 부동산 중 279/1217 지분에 관한 원상회복은 이행불능이 되었다. 따라서 피고는 원고에게 원고의 대상청구에 따라 이 사건 제3부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 이 사건 제2부동산에 관한 소유권이전등기 말소등기 청구에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약의 잔금지급기일

갑 제2, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 당시 2018. 10. 31.이었던 잔금지급기일은 이 사건 잔금확인서가 작성된 2019. 9. 7. 이 사건 매매계약에 따른 잔금 중 200,000,000원은 '토목공사 완료 후', 800,000,000원은 '전체공사에 관한 PF대출 승인 후'로 각 변경되었다고 봄이 상당하다.

① 원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시부터 피고가 이 사건 제1부동산 지상에 리조트를 건축할 것을 예정하고 있었고, 이에 리조트 건축을 위한 절차가 완료될 수 있는 적정한 기한을 고려하여 잔금지급기일을 2018. 10. 31.로 정하되, 이 사건 매매계약 특약사항 제2항에서 "잔금에 대하여는 2018. 10. 31.로 지급기일을 정하였으나, 먼저 피고 명의로 소유권이전등기절차를 진행하기로 하고, 잔금지급기일을 이 사건 제1부동산 지상 사업장 인허가신청 및 건축 준공 후 14일 이내로 연기할 수 있다."라고 정한 것으로 보인다.

② 원고와 피고 사이에 2019. 9. 7. 원고가 피고로부터 잔금 1,000,000,000원 중 200,000,000원은 토목공사 완료 후, 800,000,000원은 전체공사의 PF대출 승인 후 각 지급받기로 한다는 내용의 이 사건 잔금확인서가 작성되었다. 이에 대하여 원고는, 피고의 요청에 따라 '원고는 피고에게 750,000,000원의 손해배상 채무를 부담하고, 이 사건 제1부동산에 관한 소유권을 포기한다.'는 내용의 이 사건 각서를 피고에게 교부해 준 후 이 사건 각서의 내용이 허위라는 사실에 대한 확인의 의미로 피고로부터 이 사건 잔금확인서를 작성받은 것이고, 이 사건 각서 및 잔금확인서 상의 내용은 비진의의사 내지 통정허위표시에 기한 것으로 무효라고 주장하나, 원고가 주장하는 사정들 및 제출한 증거들만으로는 이 사건 잔금확인서의 내용이 비진의의사 내지 통정허위표시에 기한 것이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 변경된 잔금지급기일이 불확정기한에 해당하는지 여부

1) 원고는 이 사건 잔금확인서 상의 "토목공사 완료 후", "전체공사에 관한 PF대출 승인 후"라는 부분은 불확정기한에 해당하므로 위 부분이 실현된 경우뿐 아니라 그 실현이 불가능하게 된 때에도 여전히 피고는 원고에게 잔금지급의무를 부담한다고 주장하고, 피고는 "토목공사 완료 후", "전체공사에 관한 PF대출 승인 후"라는 조건이 충족되어야만 원고에게 자금을 지급할 의무가 발생한다고 주장한다. "토목공사 완료 후", "전체공사에 관한 PF대출 승인 후" 부분이 정지조건인지 아니면 불확정기한인지에 관하여 본다.

2) 법률행위에 붙은 부관이 조건인지 기한인지가 명확하지 않은 경우 법률행위의 해석을 통해서 이를 결정해야 한다. 부관에 표시된 사실이 발생하지 않으면 채무를 이행하지 않아도 된다고 보는 것이 합리적인 경우에는 조건으로 보아야 한다. 그러나 부관에 표시된 사실이 발생한 때에는 물론이고 반대로 발생하지 않는 것이 확정된 때에도 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이 합리적인 경우에는 표시된 사실의 발생 여부가 확정되는 것을 불확정기한으로 정한 것으로 보아야 한다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2018다201702 판결 참조).

3) 이 사건을 위 법리에 비추어 보건대, 이 사건 매매계약의 체결 경위, 이를 통해 달성하고자 하는 목적, 이 사건 매매계약의 전체적인 내용 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무의 존부가 이 사건 제1부동산에 관한 토목공사 완료 또는 전체공사에 관한 PF대출의 승인 여부에 따라 좌우된다고 볼 수 없고, 피고가 토목공사를 완료하거나 전체공사에 관한 PF대출의 승인을 받지 못할 경우 언제까지나 잔금을 지급하지 않아도 된다고 해석하기는 어려우므로, "토목공사 완료 후", "전체공사에 관한 PF대출 승인 후"라는 부분은 불확정기한을 정한 것으로 봄이 타당하다.

다. 불확정기한으로 변경된 잔금지급기일이 도래하였는지 여부

1) 채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 사실이 발생한 때뿐만 아니라 그 사실이 발생하지 아니하는 것으로 확정된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 한다. 나아가 부관으로 정한 사실의 실현이 주로 채무를 변제하는 사람의 성의나 노력에 좌우되고, 채권자가 그 사실의 실현에 영향을 줄 수 없는 경우에는 사실이 발생하는 때는 물론이고 그 사실이 발생하지 아니하는 것으로 확정되지는 않았더라도 합리적인 기간 내에 그 사실이 발생하지

않는 때에도 채무의 이행기한은 도래한다고 보아야 한다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2009다16643 판결, 대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다205127 판결 등 참조).

2) 살피건대, 갑 제10, 11호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 대표이사로 있는 주식회사 H이 2020. 8. 10. 주식회사 I에게 이 사건 제1부동산 지상에 지하 1층, 지상 4층 규모의 관광농원을 건축하기로 하는 사업의 설계용역을 위임한 사실, 피고가 2018. 12. 31.부터 2019. 4. 5.까지 위 사업과 관련한 홍보관 인테리어 공사비 및 광고홍보비 등을 지출한 사실, 피고와 J와 사이에 2021. 1. 19. K 숙박시설 및 생활형 숙박시설 건립사업에 관한 위탁운영 업무협약이 체결된 사실이 인정되기는 한다. 그러나 위 인정사실 및 갑 제2, 10, 11호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, ① 원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 제1부동산에 리조트를 건립하는 사업을 시행하기로 하면서 사업의 경과, 진행과정 등을 고려하여 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 잔금의 지급시기를 계약체결일로부터 1년 넘게 경과한 때인 2018. 10. 31.로 정한 것으로 보이는 점, ② 이 사건 잔금확인서 작성 무렵 이 사건 제1부동산에서 토목공사가 진행 중이었던 것으로 보이고, 원고와 피고는 위 토목공사가 중단되지 않고 진행되어 원만하게 전체공사까지 이루어질 것을 예정하고 이 사건 매매계약의 잔금지급시기를 토목공사완료 후 200,000,000원, 전체공사 PF승인 후 800,000,000원으로 변경한 것으로 보이는 점, ③ 원고로서는 늦어도 이 사건 잔금확인서 작성 당시 시행 중이던 토목공사가 중단된 후 상당한 기간이 경과된 시점에서는 당초 약정한 불확정기한의 도래가 불가능한 것으로 확정되었다고 인식하였을 것으로 보이는 점, ④ 피고가 2020. 8. 10. 새로이 건축설계용역을 위임하고, 2021. 1. 19. J와 사이에 숙박시설 위탁운영에 관한 업무협약을 체결하기는 하였으나, 이는 피고가 사업부지를 매입하여 사업을 추진하고 이사회 의 최종승인을 받는 것을 조건으로 한 것이어서 사업의 성공여부가 불투명하고, 언제 토목공사에 착공할지 여부도 알 수 없는 점, ⑤ 토목공사를 완료하거나 전체공사에 관한 PF대출의 승인을 받을 의무는 오로지 피고의 성의나 노력에 따라 좌우되고 그에 대하여 원고가 어떠한 영향을 줄 수는 없으므로, 피고가 합리적인 기간 내에 위 의무를 이행하지 못한 경우에도 잔금지급의무의 이행기가 도래한다고 보아야 하는데, 이 사건 매매계약이 체결된 2017. 9. 21.로부터 이 사건 변론종결일까지 4년 이상 경과하도록 피고는

토목공사조차 완료하지 못하고 있는 점, ⑥ 피고가 제출한 증거들은 피고가 사업을 포기하지 않고 계속 추진할 의사를 유지해 왔다는 사정에 불과하고 구체적으로 토목공사의 착공 및 준공이 일정한 시기에 이루어질 것이라는 예측을 가능하게 하거나 피고가 추진하는 사업이 현실적으로 실현가능한 어떠한 계획 하에 추진되고 있다고 인정할 만한 자료는 찾아볼 수 없는 점, ⑦ 피고도 토목공사의 착공 및 준공시기, 전체공사에 관한 PF 대출의 승인시기 등에 관하여 아무런 주장·입증을 하지 않고 있는 점 등을 종합하면, 피고가 추진하던 사업과 관련하여 토목공사의 완료 및 전체공사에 관한 PF대출 승인이 사실상 불가능한 상태에 이르러 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급의무의 이행기가 이 사건 소 제기 무렵에는 도래하였다고 봄이 상당하다.

라. 소결론

따라서 원고는 피고의 잔금 지급지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2021. 1. 11. 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백한바, 이에 의하면 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행을 이유로 적법하게 해제되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 제2부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 대상청구에 따른 소유권이전등기청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 매매계약의 해제에 따라 원고에게 별지1 목록 순번 1, 2 부동산 및 7 부동산 중 279/1217 지분에 관한 피고 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있었으나, 피고가 이 사건 교환계약에 따라 위 부동산에 관하여 G 명의로 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 위 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기의무는 이행불능이 되었다. 한편 피고는 위 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기의무를 불능으로 만든 원인인 이 사건 교환계약의 결과로 위 부동산을 대신하여 이 사건 제3부동산의 소유권을 취득하였으므로, 원고는 피고를 상대로 이 사건 제3부동산에 관하여 대상청구권을 행사할 수 있다. 따라서 피고는 원고의 대상청구권 행사에 따라 원고에게 이 사건 제3부동산에 관하여 2021. 1. 11.자 매매계약 해제로 인한 원상회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장우영

판사임락균

판사최지원

별지

1) 원고는 피고와 이 사건 매매계약을 체결하기 전에 2017. 5. 31. E이 운영하는 주식회사 F와 사이에 주식회사 F에게 이 사건 제1부동산을 매도하기로 하는 계약을 체결하고 주식회사 F로부터 계약금 130,000,000원을 지급받았다. 그 후 위 매매계약은 취소되었고, 원고와 피고는 주식회사 F가 원고에게 지급한 계약금 130,000,000원을 이 사건 매매계약의 계약금 지급에 갈음하기로 합의하였다.