

대전지방법원 천안지원 2014. 10. 10 선고 2014가합100736(본소), 2014가합100743(반소),
2014가합101388 판결 [소유권이전등기 · 정산금 청구의 반소 · (참가) 소유권이전등기]

재판경과

대전고등법원 2015. 10. 28 선고 2014나13639(본소), 2014나13646(반소) 판결

대전지방법원 천안지원 2014. 10. 10 선고 2014가합100736 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

공동소송참가인C

변론 종결 2014. 8. 22.

판결 선고 2014. 10. 10.

주 문

1. 공동소송참가인의 참가신청을 각하한다.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담하며, 참가로 인한 부분은 공동소송참가인이 부담한다.

N

청 구 취 지

- 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 부동산 목록 기재 각 부동산 중 1/5 지분에 관하여 2003. 10. 31.자 또는 1991. 4. 23.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
- 반소 : 원고는 피고에게 142,800,000원 및 이에 대한 2004. 6. 5.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 공동소송참가 : 원고는 공동소송참가인(이하 '참가인'이라 한다)에게 47,600,000원 및 이에 대한 2004. 6. 5.부터 이 사건 참가신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고와 피고, 참가인은 1989년경 천안시 동남구 D 소재 토지 29필지와 건물 1동을 공동으로 매수하기로 하되, 위 매수대금 합계 510,000,000원 중 피고가 3/5 상당인 306,000,000원을, 원고와 참가인이 각 1/5 상당인 102,000,000원을 부담하기로 하고, 이후 위 매수 부동산을 모두 매각할 경우 총 매각대금을 위 투자비율에 따라 분배하기로 하였다.

나. 그에 따라 원고와 피고, 참가인은 아래와 같이 부동산(이하 '이 사건 매수부동산'이라 한다)을 매수하고 아래 표 '등기일자'란 기재 해당 일에 같은 표 '등기명의인'란 기재와 같이 소유권이전등기를 마쳤다.

제1매수	E답 1,699m ²	1991. 4. 30.	피고
F답 129m ²			
G답 496m ²			
H답 2,301m ²			
I 답			

제1매수	E답 1,699m ²	1991. 4. 30.	피고
3,560m ²			
J답 1,914m ²			
K답 311m ²			
L답 1,716m ²			
M 답 1,134m ²			
N답 5,660m ²			
○답 863m ²			
P답 1,630m ²			
Q 답 2,585m ²			
R답 588m ²			
S답 3,474m ²			
T전 932m ²			
제2매수	U 전 476m ²	1998. 4. 14.	피고
V 전 2,046m ²			
W 전 1,369m ²			
X 전 2,023m ²			
Y 전 3,164m ²			
Z 전 760m ²			
AA 전 1,253m ²			
AB 전 664m ²			
제3매수	AD 임야 105,025 m ²	1990. 4. 27.	원고(107442/217885 지분), 피고(107443/217885 지분)1) 이후 피고가 AF, AG, AH 지분을 전부 매수한 뒤 1990. 6. 19. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다., AF(1000/217885 지분), AG(1000/217885 지분), AH(1000/217885 지분)
AE 임야 112,860m ²			
제4매수	AI 임야	1990.	참가인(90281/121686 지분), AJ(31405/121686 지분)2) 이후 피고가 AJ

제1매수	E답 1,699m ²	1991. 4. 30.	피고
	121,686m ²	6. 21.	지분을 전부 매수한 뒤 2000. 7. 3. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다., 참가인(1/2 지분), AJ(1/2 지분)3) 이후 피고가 AJ 지분을 전부 매수한 뒤 2000. 7. 3. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
AK 임야 1,160m ²			
제5매수	T 지상 세멘트블럭조 스레트지붕 단층주택 35.31m ²	1991. 4. 30.	피고
토지			

다. 이후 원고와 피고, 참가인은 이 사건 매수부동산 중 제1매수토지에 포함된 별지 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 제외한 나머지 부동산을 AL에게 별지 공동매수 토지의 매각 내역표 기재와 같이 매도하였는데, 위 매도 당시 원고와 피고, 참가인은 AL과 사이에 이 사건 매수부동산의 등기명의인별로 매매계약서를 따로 작성하였고, 매매대금 수수도 이 사건 매수부동산의 등기명의인별로 따로 지급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 공동소송참가의 적법성에 관한 판단

가. 참가인의 주장

원고와 피고, 참가인은 이 사건 매수부동산을 공동으로 매수한 뒤 이를 매각하여 그 매각대금을 투자지분의 비율대로 분배하기로 하는 내용의 조합계약을 체결하였고, 본래 이 사건 매수부동산의 매각대금 분배는 이 사건 매수부동산이 모두 매각된 이후에 하기로 하였으나, 원고가 이 사건 본소로써 매각 후 남은 이 사건 부동산에 관하여 자신의 지분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있는 이상 이는 피고, 참가인과 체결한 조합계약을 청산한다는 취지가 포함되어 있으므로, 참가인 역시 원고를 상대로 조합계약 청산을 위한 분배청구를 할 수 있다.

이 사건 매수부동산 중 이미 처분한 부동산 전체에 대한 매각대금에 관하여 피고는 3/5, 원고와

참가인은 각 1/5 비율에 해당하는 분배청구권을 가지고 있고, 이 사건 매수부동산 중 이미 처분한 부동산의 매각대금은 합계 1,938,000,000원이므로, 피고에 대한 분배액은 1,162,800,000원($=1,938,000,000\text{원} \times 3/5$), 원고와 참가인에 대한 분배액은 각 387,600,000원($=1,938,000,000\text{원} \times 1/5$)이다. 그런데 원고는 AL에게 이 사건 매수부동산 중 자신의 명의로 된 제3매수토지 지분을 578,000,000원에 매도함으로써 위 분배액보다 190,400,000원($=578,000,000\text{원} - 387,600,000\text{원}$)을 초과 수령하였고, 참가인은 매각대금으로 340,000,000원을 수령함으로써 위 분배액보다 47,600,000원($=387,600,000\text{원} - 340,000,000\text{원}$)을 덜 수령하였으므로, 원고는 참가인에게 위 47,600,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

공동소송참가는 타인간의 소송의 목적이 당사자 일방과 제3자에 대하여 합일적으로 확정될 경우, 즉 그 소송에 따른 판결의 효력이 제3자에게도 미치게 되는 경우에 한하여 그 제3자에게 허용되며, 여기서 "합일적으로 확정될 경우"라 함은 참가인과 피참가인 간의 관계가 '필수적 공동소송'의 관계에 있어야 했던 경우를 말한다.

살피건대, 참가인은 원고와 피고, 참가인 사이에 조합계약이 체결되었음을 전제로 합유재산 분배와 청산은 조합원들 사이에 합일적으로 확정되어야 한다고 주장하면서 공동소송참가신청을 하였는데, 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 매수부동산과 관련한 원고와 피고, 참가인 사이의 법률관계가 조합관계에 있다고 볼 수 없고, 참가인이 주장하는 사유만으로는 이 사건 소송의 목적인 권리 또는 법률관계가 참가인과 원고 사이에 합일적으로 확정되어야 하는 관계에 있다고 할 수 없으므로, 참가인의 이 사건 공동소송참가신청은 그 요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고는 2003. 10.말경 원고에게 이 사건 부동산 중 1/5 지분을 원고 명의로 이전하여 주기로 약정하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산 중 1/5 지분에 관하여 위 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 원고와 피고, 참가인은 이 사건 매수부동산을 공동으로 매수한 뒤 이를 매각하여 그 매각대금을 투자지분의 비율대로 분배하기로 약정하였고, 위 약정 당시 원고의 지분을 1/5로 합의하였다. 피고는 이 사건 부동산을 1991. 4. 23. 취득하였는데, 현재 그로부터 약 24년이 지났고, 피고는 지금까지 이 사건 부동산을 매각하려는 아무런 조치를 취하지 않고 있으므로, 이 사건 부동산을 매각한 뒤 그 매각대금을 투자지분 비율대로 분배하기로 하는 조건 내지 기한은 이행불능 상태이거나 실효되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산 중 원고 지분에 해당하는 1/5 지분에 관하여 1991. 4. 23.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 먼저, 피고가 2003. 10. 말경 원고에게 이 사건 부동산 중 1/5 지분을 원고 명의로 이전하여 주기로 약정하였는지 여부에 관하여 보건대, 갑 제2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 원고와 피고 사이에 위와 같은 약정이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 다음으로, 원고와 피고, 참가인이 이 사건 매수부동산을 공동으로 매수한 뒤 이를 매각하여 그 매각대금을 투자지분의 비율대로 분배하기로 약정한 사실, 피고가 1991. 4. 30. 이 사건 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실, 이 사건 부동산은 현재까지 다른 사람에게 매도되지 않고 피고 소유로 남아 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 위와 같은 사정만으로는 원고의 주장과 같이 이 사건 부동산을 매각한 뒤 그 매각대금을 투자지분 비율대로 분배하기로 하는 조건 내지 기한이 이행불능 상태이거나 실효되었다고 보기는 어렵고, 설령 그렇다 하더라도 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산 중 1/5 지분을 원고에게 이전하여 주기로 하는 1991. 4. 23.자 약정이 있음을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고와 피고, 참가인은 1989년경 천안시 동남구 D 일대의 토지를 매수하여 공동으로 호두를 경작하기로 하고, 그 매수대금 중 피고가 3/5, 원고와 참가인이 각 1/5을 부담하기로 하였으며, 그에 따라 이 사건 매수부동산을 매수한 뒤 이 사건 매수부동산에서 호두를 경작하였다. 그런데 이후 국내

호두값이 폭락함에 따라 원고와 피고, 참가인은 2002년경 이 사건 매수부동산을 매각하기로 합의하고, 그에 따라 AL에게 이 사건 부동산을 제외한 나머지 이 사건 매수부동산을 매도하였다. 결국, 원고와 피고, 참가인은 호두 경작이라는 공동사업을 위해 이 사건 매수부동산을 매수하였는바, 원고와 피고, 참가인은 3인을 조합원으로 하는 동업체를 구성하였고 그 동업체가 이 사건 매수부동산을 매수한 것으로서 민법상 조합관계가 성립하였다. 원고와 피고, 참가인은 이 사건 매수부동산의 매각대금을 투자비율에 따라 분배, 정산하기로 하였고, 본래 이 사건 매수부동산의 매각대금 분배는 이 사건 매수부동산이 모두 매각된 이후에 하기로 하였으나, 원고가 이 사건 본소로써 매각 후 남은 이 사건 부동산에 관하여 자신의 지분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고 있는 이상 이는 피고, 참가인과 체결한 조합계약을 청산한다는 취지가 포함되어 있으므로, 피고 역시 원고를 상대로 조합계약 청산을 위한 분배청구를 할 수 있다.

이 사건 매수부동산 중 이미 처분한 부동산 전체에 대한 매각대금에 관하여 피고는 3/5, 원고와 참가인은 각 1/5 비율에 해당하는 분배청구권을 가지고 있고, 이 사건 매수부동산 중 이미 처분한 부동산의 매각대금은 합계 1,938,000,000원이므로, 피고에 대한 분배액은 1,162,800,000원($=1,938,000,000\text{원} \times 3/5$), 원고와 참가인에 대한 분배액은 각 387,600,000원($=1,938,000,000\text{원} \times 1/5$)이다. 그런데 원고는 AL에게 이 사건 매수부동산 중 자신의 명의로 된 제3매수토지 지분을 578,000,000원에 매도함으로써 위 분배액보다 190,400,000원($=578,000,000\text{원} - 387,600,000\text{원}$)을 초과 수령하였고, 피고는 매각대금으로 1,020,000,000원을 수령함으로써 위 분배액보다 142,800,000원($=1,162,800,000\text{원} - 1,020,000,000\text{원}$)을 덜 수령하였으므로, 원고는 피고에게 위 47,600,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우, 매수인들 사이의 법률관계는 공유관계로서 단순한 공동매수인에 불과할 수도 있고, 수인을 조합원으로 하는 동업체에서 매수한 것일 수도 있는데, 부동산의 공동매수인들이 전매차익을 얻으려는 '공동의 목적 달성'을 위하여 상호 협력한 것에 불과하고 이를 넘어 '공동사업을 경영할 목적'이 있었다고 인정되지 않는 경우 이들 사이의 법률관계는 공유관계에 불과할 뿐 민법상 조합관계에 있다고 볼 수 없다. 공동매수의 목적이

전매차익의 획득에 있을 경우 그것이 공동사업을 위하여 동업체에서 매수한 것이 되려면, 적어도 공동매수인들 사이에서 매수한 토지를 공유가 아닌 동업체의 재산으로 귀속시키고 공동매수인 전원의 의사에 기하여 전원의 계산으로 처분한 후 이익을 분배하기로 하는 명시적 또는 묵시적 의사의 합치가 있어야만 하고, 이와 달리 공동매수 후 매수인별로 토지에 관하여 공유에 기한 지분권을 가지고 각자 자유롭게 지분권을 처분하여 대가를 취득할 수 있도록 한 것이라면 이를 동업체에서 매수한 것으로 볼 수는 없다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다39918 판결 등 참조).

살피건대, 원고와 피고, 참가인이 이 사건 매수부동산을 공동으로 매수한 뒤 이를 매각하여 그 매각대금을 투자지분의 비율대로 분배하기로 약정한 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 을 제6 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 AM의 증언만으로는 원고와 피고, 참가인이 호두 경작이라는 공동사업을 위해 이 사건 매수부동산을 매수한 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 원고와 피고, 참가인을 조합원으로 하는 동업체에서 이 사건 매수부동산을 매수하였다고 볼 만한 증거가 없으며, 오히려 원고와 피고, 참가인 사이의 관계는 단지 전매차익을 얻으려는 공동의 목적 달성을 위하여 서로 협력하기로 한 것에 불과하다고 봄이 상당하다. 따라서 원고와 피고, 참가인 사이의 법률관계가 조합관계에 있음을 전제로 한 피고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 참가인의 이 사건 공동소송참가신청은 부적법하여 이를 각하하고, 원고의 이 사건 본소청구 및 피고의 이 사건 반소청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심준보

판사고지은

판사백우현

별지

1) 이후 피고가 AF, AG, AH 지분을 전부 매수한 뒤 1990. 6. 19. 피고 명의로 소유권이전등기를

마쳤다.

2) 이후 피고가 AJ 지분을 전부 매수한 뒤 2000. 7. 3. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 이후 피고가 AJ 지분을 전부 매수한 뒤 2000. 7. 3. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.