

대전지방법원 2021. 4. 21 선고 2020가합106200 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2022. 10. 26 선고 2021나12238 판결

대전지방법원 2021. 4. 21 선고 2020가합106200 판결

전 문

원 고 1. 주식회사 A

2. B 주식회사

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 박홍래, 강민주

피 고 학교법인 C

소송대리인 법무법인(유한) 클라스

담당변호사 여상훈, 임은선

변 론 종 결 2021. 3. 24.

판 결 선 고 2021. 4. 21.

주 문

1. 피고는, 원고 주식회사 A에게 12,131,640원, 원고 B 주식회사에게 4,800,000,000원 및 각 이에 대하여 2020. 7. 28.부터 2021. 4. 21.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구 및 제1 예비적 청구, 나머지 제2 예비적 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고는 원고 주식회사 A에게 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 8. 19. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

[제1 예비적 청구취지]

피고는 원고 주식회사 A에게 별지 1, 2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 8. 18. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

[제2 예비적 청구취지]

피고는 원고 주식회사 A에게 12,131,640원 및 4,812,131,640원에 대하여 2015. 8. 19.부터 2016. 12. 15.까지는 연 6%의, 12,131,640원에 대하여 2016. 12. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하고, 원고 B 주식회사에게 4,800,000,000원 및 이에 대하여 2016. 12. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고 주식회사 A(이하 '원고 A'라 한다)는 주택건설업, 분양주택공사업, 부동산 개발 및 관리업 등을 영위하는 회사이고, 피고는 D대학교를 운영하는 학교법인이다.

나. 원고 A와 피고 간 매매계약의 체결

- 1) 별지 1, 2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)은 피고의 소유이고 교육용 기본재산에 해당한다.
- 2) 피고는 사립학교법 제28조 제1항 '학교법인이 그 기본재산을 매도·증여·교환 또는 용도 변경하거나 담보에 제공하고자 할 때는 관할청의 허가를 받아야 한다.'는 규정에 따라 이 사건 부동산에 관하여 2015. 2. 26. 교육부장관으로부터 기본재산 처분허가를 받았다. 이 사건 처분허가의 내용은 아래와 같다.

- 처분재산의 표시: 이 사건 센터 및 수목 등 건축물
- 처분금액: 400억 원(처분예정금액) 이상
- 처분금 용도: D대학교 교비회계 전출(교육용 기본재산 대체취득 등)
- 허가조건
 - 허가일부터 12개월 이내에 처분하지 못하면 이 허가는 효력을 상실합니다.
 - 재산처분금은 지정된 용도 이외에 사용하지 못합니다.
 - E센터의 매각대금은 400억 원 이상이어야 하며, 매각에 따른 수수료 발생을 최소화하시기 바랍니다.
 - 처분대금을 완수하지 아니하고는 당해 재산의 소유권을 이전하지 못합니다.
 - 허가사항 및 허가조건을 위반하면 이 허가를 취소할 수 있습니다.

3) 원고 A는 2015. 8. 19. 피고로부터 이 사건 부동산을 매매대금 48,121,316,400원(부가가치세 포함)으로 정하여 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고에게 계약금 4,812,131,640원을 지급하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

□재산의 표시(소재지, 지목, 면적)

순번	구분	소재지번	지목/용도	면적(㎡)	소유자
1	토지	대전광역시 유성구 F	대	14,755.10	학교법인 C
2	건물		근린상업지구	24,364.65	

위 재산에 대하여 매도인(=피고)과 매수인(=원고 A)는 다음과 같이 매매계약을 체결한다.

- 다음-

제2조(매각대금) 매각재산의 매각대금은 48,121,316,400원(부가가치세 포함)으로 한다.

제3조(계약금) ① 원고 A는 이미 입금된 입찰보증금을 포함하여 제2조에 기재된 매각대금의 100분의 10에 해당하는 4,812,131,640원을 계약금으로 계약체결일에 피고에게 납부한다.

제4조(잔대금) 원고 A는 제2조의 매매대금 중 제3조 제1항의 계약보증금을 제외한 매각대금을 아래와 같이 납부한다.

회차	분납금	납부기한
중도금	없음	없음
잔금	매각대금의 90%(43,309,184,760원)	계약체결 후 180일 이내(2016. 2. 16. 이내)

제6조(매매계약의 해약) 원고 A가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 피고는 계약을 해지할 수 있다.

1. 매각대금(계약보증금 포함)을 지정기일 내에 납부하지 아니한 경우
3. 본건 재산의 매각과 관련하여 부실한 증명서류를 제시하거나 그 밖의 부정한 방법으로 매수한 사실이 발견된 경우
6. 기타 관련 법령, 입찰 공고, 이 계약 등에 위반한 사실이 발견된 경우 등

제7조(계약해제의 효과) 이 계약이 제6조에 따라 해약된 때에는 원고 A는 제3조의 계약금을 포기하고 매각재산을 즉시 피고에게 반환하여야 하고, 원상복구와 손해배상의 책임을 진다. 이 경우 계약금은 위약벌로 본다.

다. 원고 A의 잔금 미지급 및 이 사건 매매계약 진행 경과

1) 원고 A는 2016. 2. 16.까지 잔금을 지급하지 못하였고, 이후 피고에 대하여 수차례에 걸쳐 잔금지급기한 연장을 요청하여 피고는 잔금지급기한을 2016. 3. 17., 2016. 4. 15.로 각 연장하여 주었다. 그럼에도 원고 A가 연장된 기한까지 잔금을 납부하지 아니하자, 피고는 2016. 4. 18. 원고 A에게 '최종적으로 2016. 5. 17. 17:00까지 잔금 납부를 최고하며, 이를 이행하지 않을 경우 이 사건 부동산 매매계약은 자동해제됨을 고지한다.'는 내용의 공문을 발송하였다.

2) 원고 A와 피고는 2016. 8. 18. '피고는 원고 A를 위해 주무관청의 처분허가 기한연장 신청을 이행하며, 원고 A는 위 매각허가기한의 연장허가를 얻은 날로부터 14일 이내에 잔금을 피고에게 지급'하기로 하는 내용의 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)'를 하였다. 원고 A는 2016. 10. 10. 위 합의에 따라 잔금 43,309,184,730원에 대한 지연이자 명목으로 1,033,000,000원을 지급하겠다고 약속하였다.

라. 원고 B 주식회사의 압류 및 전부명령

원고 B은 2016. 12. 14. 서울북부지방법원 2016타채20358호로 '원고 A와 피고 간 이 사건 매매계약의 무효, 취소 또는 해제로 인한 계약금 반환청구권, 손해배상청구권 및 그와 관련된 일체의 청구권 중 48억 원'에 관하여 채권압류 및 전부명령을 받았고(이하 '이 사건 전부명령'이라 한다), 2016. 12. 23. 이 사건 전부명령 정본이 원고 A에게 송달되었으며, 2016. 12. 31. 이 사건 전부명령이 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들의 주장

- 1) 피고는 원고 A에게 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 부동산에 관하여 소유권 이전등기 절차를 이행할 의무가 있다(주위적 주장).
- 2) 이 사건 매매계약이 소급적으로 무효가 된다고 하더라도 2016. 8. 18. 이 사건 합의로 새로운 매매계약이 체결되었으므로, 피고는 원고 A에게 위 합의에 따라 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다(제1 예비적 주장).
- 3) 이 사건 매매계약이 소급적으로 무효가 되었으므로, 피고는 원고 A와 그 전부 채권자인 원고 B에게 원고 A가 지급한 계약금 및 그 법정이자를 부당이득으로 반환하여야 할 의무가 있다(제2 예비적 주장).

나. 피고의 주장

- 1) 원고 A는 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 아니하였으므로 피고는 원고 A에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 없다.
- 2) 원고 A가 잔금을 미지급함에 따라 피고는 이 사건 매매계약을 해제하였고 이 사건 매매계약에 따른 계약금은 위약벌로 몰취되었으므로, 피고는 원고에 대하여 계약금 반환의무를 부담하지 않는다.

3. 판 단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

사립학교의 기본재산의 처분에 관하여 관할관청의 허가를 받아야 한다고 규정한 사립학교법 제28조는 학교법인 재산의 원활한 관리와 유지·보호를 기함으로써 사립학교의 건전한 발달을 도모하기 위한 것으로 강행규정이므로 이에 위반하여 관할청의 허가를 받지 않고 기본재산을 처분하는 것은 무효라고 할 것인데, 위 처분허가에 부관을 붙인 경우 그 처분허가의 법률적 성질이 형성적 행정행위로서 인가에 해당한다고 하여 조건으로서의 부관의 부과가 허용되지 아니한다고 볼 수는 없고, 다만, 구체적인 경우에 그것이 조건, 기한, 부담, 철회권의 유보 중 어느 종류의 부관에

해당하는지는 당해 부관의 내용, 경위 기타 제반 사정을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2004다50044 판결 등 참조).

2) 판단

학교법인인 피고가 기본재산인 이 사건 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 체결하면서 교육부장관으로부터 '이 사건 센터를 400억 원 이상의 금액으로 처분하고, 그 처분금을 교육용 기본재산 대체취득 용도로만 사용하며, 허가일부터 12개월 이내에 처분하지 못하면 이 허가는 효력을 상실하고, 처분대금을 완수하지 아니하고는 당해 재산의 소유권을 이전하지 못한다.'는 조건으로 이 사건 처분허가를 받은 사실, 피고가 허가일로부터 12개월이 경과하도록 원고 A로부터 매매대금 전액을 수령하지 못한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이러한 사실에 비추어 보면 이 사건 처분허가의 조건은 허가의 유효조건이라고 판단되므로 피고가 이와 같은 유효조건을 이행하지 않은 이상 이 사건 처분허가는 소급하여 그 효력을 상실하였다 할 것이다.

그러므로 이 사건 처분허가가 유효함을 전제로 하는 이 사건 매매계약도 이 사건 부동산 매매에 대한 허가 일자인 2015. 2. 26.부터 1년이 지난 2016. 2. 26.을 도과함으로써 소급하여 무효가 되었다고 봄이 타당하므로 피고는 원고 A에 대하여 이 사건 매매계약에 따라 부동산에 관한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 없다고 할 것이다. 따라서 원고 A의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 제1 예비적 청구에 관한 판단

원고 A와 피고는 2016. 8. 18. 피고는 원고 A를 위해 주무관청의 처분허가 기한연장 신청을 이행하며, 원고 A는 위 매각허가기한의 연장허가를 득한 날로부터 14일 이내에 잔금을 피고에게 지급하기로 하는 이 사건 합의를 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다. 또한 갑 제11호증, 을 제5호증의 각 기재에 의하면 이 사건 합의서 제3항에 '이 사건 합의에 관하여 피고 이사회의 이 사건 합의에 관한 승인 결의 및 주무관청의 처분허가 기한연장 승인을 얻지 못할 경우 이 사건 합의는 무효로 한다'고 기재된 사실, 2016. 10. 31. 피고 이사회가 이 사건 합의를 승인하지 않은 사실이 인정된다. 위 인정사실을 종합하면, 이 사건 합의는 피고 이사회의 승인 및 주무관청의 처분 허가 기한연장을 정지조건으로 하는 정지조건부 법률행위라 할 것인데, 피고 이사회가 이 사건 합의를 승인하지

아니하였으므로 이 사건 합의는 조건 불성취를 원인으로 무효가 되었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 합의가 유효함을 전제로 소유권이전등기를 청구하는 제1 예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 제2 예비적 청구에 관한 판단

1) 피고의 부당이득반환의무 발생

가) 이 사건 매매계약의 효력이 2016. 2. 26.을 도과함으로써 소급적으로 무효로 된 사실, 원고 B이 원고 A의 피고에 대한 이 사건 매매계약의 무효로 인한 계약금 반환 청구권 중 48억 원에 대하여 전부명령을 받아 2016. 12. 31. 이 사건 전부명령이 확정된 사실은 앞에서 본 바와 같으므로 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고 A에게 12,131,640원(= 계약금 4,812,131,640원 - 전부금 4,800,000,000원), 원고 B에게 전부금 4,800,000,000원 및 각 이에 대한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

나) 한편, 이에 대하여 피고는, 원고 A가 잔금을 미지급함에 따라 피고는 이 사건 매매계약 제6조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 적법하게 해제하였고 이 사건 매매계약 제7조에 의하여 계약금을 위약벌로 몰취하였으므로, 피고는 원고 A에 대하여 계약금 반환의무를 부담하지 않는다고 주장한다. 그러나 살피건대, 이 사건 매매계약이 이 사건 부동산 매매에 대한 허가 일자인 2015. 2. 26.부터 1년이 지난 2016. 2. 26.을 도과함으로써 소급하여 무효가 되었다는 점은 앞서 본 바와 같고, 그렇다면 피고는 2016. 2. 26. 이후부터는 원고 A에 대하여 위 매매계약이 당시까지도 유효하게 존속하고 있음을 전제로 하여 해제권을 행사할 수 없게 되었으므로, 피고의 이 부분 주장은 나머지 점에 대하여 더 나아가 살펴볼 필요없이 이유 없다(피고가 들고 있는 대법원 1995. 12. 26. 선고 93다59526 판결은 사안이 달라 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다).

2) 피고의 부당이득반환 범위

따라서 피고는 원고 A에게 12,131,640원, 원고 B에게 전부금 4,800,000,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 7. 28.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 4. 21.까지 상법이 정한 연 6%의, 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고들은 피고가 이 사건 매매계약에 따른 계약금을 지급받은 2015. 8. 19.부터의 지연손해금 지급을 구하나 부당이득반환 채무는 기한의 정함이 없는 채무여서 수익자가 이행청구를 받은 때로부터 지체책임이 발생하므로(대법원 1997. 9. 26. 선고 96다54997 판결, 대법원 1995. 11. 21. 선고 94다45753 판결 등 참조), 원고들이 이 사건 소장 제출 전 피고에게 이행청구의 의사표시를 하였다는 점을 인정할 증거가 없는 이상 원고들의 이 부분 지연손해금 청구는 받아들이지 아니한다].

4. 결 론

그렇다면 원고들의 주위적 청구 및 제1 예비적 청구는 이유 없어 이를 각 기각하고, 제2 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 서봉조 판사 김가영 판사 박지원

별지