

창원지방법원 진주지원 2020. 5. 12 선고 2019가단33049 판결 [소유권이전등기청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 유안

담당변호사 이태환, 임규영

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 장원 담당변호사 이정미

소송복대리인 변호사 오동준

변 론 종 결 2020. 3. 31.

판 결 선 고 2020. 5. 12.

주 문

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

N

청 구 취 지

주위적으로 피고는 원고에게 1억 2,000만 원 및 이에 대하여 2019. 10. 25.자 청구취지 및

원인변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

예비적으로 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 대하여 2019. 4. 11.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 이행하며, 40,820,625원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 4. 11. 피고와, 피고 소유의 사천시 C 임야 9,057㎡, D 임야 6,986㎡(이하 통칭하여 ‘이 사건 임야’라 한다) 및 E 소유의 F 임야 1,745㎡(이하 ‘이 사건 진입로부지’라 한다)를 매수하되, 이에 따른 본계약은 2019. 4. 18.에 체결하기로 하는 내용의 가계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 가계약’이라 한다), 피고에게 계약금조로 합계 1,500만 원을 지급하였다.

나. 이후 원고는 2019. 4. 16. 피고와 이 사건 임야를 매매대금 727,950,000원(계약금 72,795,000원, 잔금 655,155,000원)에 매수하되 그 계약의 효력은 계약금 지급일 발생하도록 하는 내용의 본계약을 체결하였는데(이하 ‘이 사건 본계약’이라 한다), 이에는 이 사건 진입로부지를 원고가 E와 평당 15만 원에 직거래하고, 이 사건 본계약에 따른 잔금을 2019. 7. 2.까지 지급하기로 하는 내용의 특약사항이 붙어 있다.

다. 원고는 2019. 4. 18. 피고에게 1억 500만 원을 지급하였다. 이후 피고는 2019. 4. 22. E 소유의 이 사건 진입로부지에 관하여 2019. 4. 19.자 매매(거래가액 8,000만 원)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인

가. 피고는 원고에게 이 사건 진입로부지를 79,179,375원(= 527.8625평 × 150,000원)에 직접 매수할 수 있도록 하겠다고 하였고, 원고가 이 사건 가계약일에 피고에게 지급한 1,500만 원 중 800만 원은 이 사건 진입로부지에 대한 계약금조로 지급된 것이다. 피고는 2019. 4. 17. 원고에게 이

사건 진입로부지에 대한 잔금을 치르지 않으면 E와의 계약이 파기될 상황이니 위 잔금을 먼저 지급하여 달라고 하였고, 이에 원고는 그 다음날 피고에게 1억 500만 원을 지급하였으므로, 위 1억 500만 원 중 71,179,375원(= 79,179,375원 - 기존 800만 원)은 이 사건 진입로부지의 잔금으로 지급된 것이다. 이처럼 이 사건 진입로부지에 대한 잔금이 모두 지급된 이상, 이 사건 본계약 중 이 사건 진입로부지에 대한 부분은 원고가 즉시 미등기전매를 받도록 새로이 합의(경계계약)된 것인데, 피고가 이에 관하여 본인 명의의 소유권이전등기를 마쳤는바, 이는 이행거절이나 다름없다.

나. 이에 원고는 1) 주위적으로 이행거절을 이유로 한 법정해제권 내지 채무불이행을 이유로 한 약정해제권(이 사건 본계약 제6조)을 행사하여 이 사건 본계약을 해제하거나, 사기를 이유로 이를 취소하므로, 피고는 원상회복으로 원고에게 합계 1억 2천만 원(= 1,500만 원 + 1억 500만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 하고, 2) 예비적으로 이 사건 본계약은 이 사건 임야와 이 사건 진입로부지에 관하여 가분적으로 성립한 것으로 원고는 이 사건 임야에 대한 부분만 위 1)항과 같은 이유로 일부해제 내지 일부취소하므로, 피고는 원고에게 이 사건 진입로부지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주는 한편, 이 사건 임야에 관한 계약금조로 지급된 것이나 다름없는 40,820,625원(= 총 지급금 1억 2천만 원 - 이 사건 진입로부지 매매대금 79,179,375원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 인정사실

갑 제4, 7, 9호증의 각 기재 및 영상, 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면 아래의 각 사실이 인정된다.

1) 이 사건 임야에는 지적도상으로 도로가 존재하는데 이는 오랜 기간 사람이 다니지 않아 도로의 기능을 상실하여, 이 사건 임야는 맹지나 다름없다. 피고는 이 사건 임야를 주택단지로 개발하고자 이 사건 임야 및 도로 사이에 위치한 E 소유의 이 사건 진입로부지에 관한 매수협상을 하여 왔고, 원고에게 이 사건 임야를 매도하면서 E 소유의 이 사건 진입로부지 역시 원고가 일괄하여 취득하도록 하겠다는 취지에서 이 사건 본계약에 이 사건 진입로부지에 관한 특약사항을 붙였다.

2) 원고는 2019. 4. 19. 사천시 소재 H 법무사사무실에서 피고를 만나 이 사건 진입로부지에 관한 소유권이전등기 마쳐줄 것을 요구하였다. 당시 피고는 원고에게 이 사건 진입로부지에 관해서만 먼저 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐지는 경우 이에 대하여 피고 명의의 가등기를 마쳐줄 것을 요구하였는데, 원고는 근저당권만 설정하여 줄 수 있다고 하며 이를 거절하였고, 결국 이 사건 진입로부지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 마쳐지지 않았다.

나. 주위적 청구에 대한 판단

1) 앞서 1.항, 2. 가.항에서 본 사실에 의하면, 이 사건 임야는 맹지나 다름없어 그 자체만으로는 주택단지 등 개발을 위한 효용이 없다. 또한 이 사건 본계약에 붙은 특약에 따라 이 사건 진입로부지의 매매대금으로 책정된 79,179,375원 및 피고가 E로부터 이를 매수한 금액인 8,000만 원을 비교하여 보면, 피고가 원고로 하여금 이 사건 진입로부지를 E로부터 직접 매수할 수 있도록 함으로써 얻을 금전상의 이득은 없고, 피고는 이 사건 진입로부지에 대한 매수인 지위에서 E와 그 매매대금 등 협상까지 마친 상태에서 원고와 이 사건 본계약을 체결한 것으로 보인다. 이에 비추어 원고가 이 사건 진입로부지를 E로부터 직접 매수한다는 이 사건 본계약상 특약은 세제상 이유 등을 원인으로 하여 이 사건 진입로부지에 관한 이전 방식을 정한데 불과하고, 이 사건 진입로부지는 이 사건 임야의 효용을 위하여 이 사건 임야와 일괄하여 매도된 것으로 판단된다.

2) 이와 같은 이 사건 본계약 및 특약의 내용 및 특성에 비추어, 증인 G의 증언이나 원고가 제출한 녹취록 등 증거들만으로 원고가 2019. 4. 17. 당시 원고에게 아무런 조건 없이 이 사건 진입로부지에 대해서만 소유권이전등기를 마쳐주기로 합의 내지 경계되었다거나 이와 관련하여 원고를 기망하였다고 인정하기 부족하다.

3) 나아가 원고가 이 사건 진입로부지에 관하여 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 진입로부지의 소유권이 제3자에게 이전되는 등 사유가 발생하면, 맹지나 다름없는 이 사건 임야는 그 가치가 크게 하락하게 된다. 또한 피고가 이 사건 진입로부지에 관한 본인 명의의 소유권이전등기를 마쳤더라도, 이 사건 본계약에 따른 잔금을 지급받는 등 원고의 의무이행이 확실시되는 경우 원고에게 이 사건 진입로부지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주는 것은 여전히 가능하다. 이 사건 본계약에 따른

잔금지급기일이 2019. 7. 2.에야 도래하는 사정에 비추어, 피고가 2019. 4. 19. 당시 원고에게 이 사건 진입로부지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳐주는 대신 피고 명의의 가등기를 설정하여 줄 것을 요구하였다거나 이후 이 사건 진입로부지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다는 등 사정만으로, 피고가 이 사건 본계약 및 특약에 따른 의무 이행을 거절하였다거나 피고가 이 사건 본계약에 따른 채무를 이행하지 않았다고 평가하기 어렵다.

4) 따라서 피고가 2019. 4. 17. 원고와 이 사건 진입로부지만 먼저 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 합의하였다거나, 이 사건 본계약 등에 대한 피고의 이행거절, 채무불이행 내지 기망행위가 있었다는 전제에 선 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

다 예비적 청구에 대한 판단

1) 위 나.항에서 본 바에 따르면, 이 사건 본계약의 특약에 따라 피고가 원고로 하여금 이 사건 진입로부지를 E로부터 직접 매수하도록 할 의무는 일종의 소유권이전방식을 정한 것에 불과하고, 피고는 원고에게 이 사건 임야 및 진입로를 일체로 취득하게 할 의무를 부담할 뿐이다. 또한 이와 관련하여 피고의 이행거절, 채무불이행 내지 기망행위가 인정되지 않음은 앞서 본 것과 같다.

2) 따라서 이 사건 임야 및 진입로부지에 관한 계약이 가분적으로 체결되었다거나 이에 관한 일부 해제 내지 취소가 가능함을 전제로 한 원고의 예비적 청구는 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고의 주위적, 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이지희