

울 산 지 방 법 원

제 5 민 사 부

판 결

사 건 2015가합20328 소유권이전등기
원 고 A 주식회사
대표이사 B
소송대리인 법무법인 태양 담당변호사 설창환
소송대리인 법무법인 (유한) 동현 담당변호사 정만규
피 고 C
소송대리인 변호사 정희권
변 론 종 결 2015. 10. 22.
판 결 선 고 2015. 12. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 울산 북구 중산동 전 609㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여

2014. 6. 18.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 16호증, 을 제4, 7, 8, 9, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

가. 당사자의 지위 및 사업의 경과 등

1) '(가칭)중산동지역주택조합 추진위원회'는 일반주거지역인 울산 북구 중산동 등 일대 토지를 개발하여 공동주택(아파트)을 신축하는 사업을 추진하기 위하여 위 일대 토지의 소유자들이 주택법상 지역주택조합의 설립을 목적으로 결성한 단체이다. 이후 위 추진위원회는 2014. 11. 24. 지역주택조합 설립을 위한 창립총회를 개최하였고, 2015. 4. 3. 관할관청으로부터 조합설립인가를 받아 'D마을 지역주택조합'을 설립하였다(이하 위 추진위원회와 위 주택조합을 특별히 구별할 필요가 없는 경우에는 '이 사건 조합'이라고만 통칭한다).

2) 원고는 주택건설사업 등을 운영하는 주식회사로서 지역주택조합으로부터 공동주택 분양사업에 관한 권한을 위임받아 그 업무를 대행하는 등의 용역사업을 수행하였는데, 이 사건 조합으로부터도 위 사업에 관한 업무를 위임받기로 하였다.

3) 피고는 2005. 3. 17. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 소유자이다.

4) 한편, 이 사건 조합은 2014. 5.경 원고가 아닌 주식회사 E, 주식회사 F와 사이에, 위 공동주택 신축 사업의 추진, 공동주택의 분양 등의 업무에 관하여 주식회사 E를 업무대행사로서, 주식회사 F를 분양대행사로서 각 필요한 권한을 위임하는 내용의

분양대행계약을 체결하였다.

나. 원고와 피고 사이의 토지매매계약

1) 원고는 2014. 6. 18. 피고와 사이에 이 사건 토지를 매매대금 500,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 그런데 위 매매계약서의 매수인란에는 그 매수인으로서 원고 이외에도 '원고 외 1개사(個社)'라고 기재되어 있었다.

2) 이 사건 매매계약의 그 주요 내용은 다음과 같다.

제2조 [계약조건]

1) 원고는 표시부동산의 매매대금을 아래와 같이 피고에게 지불한다.

대금총액	500,000,000원	
계약금	50,000,000원	2014년 8월 30일
중도금		
잔금	450,000,000원	계약금 지급 후 4개월 이내

제3조 [계약의 해제 및 해지]

- 1) 위 제2조 항목의 토지계약금이 입금되지 않으면 본 계약은 자동 해지된다.
- 2) 피고가 본 계약을 위반하여 계약이 해지된 경우에는 계약금의 2배에 해당하는 위약금과 해지로 인하여 사업추진이 불가능함에 따라 원고가 투입한 일체의 경비를 배상하여야 한다.
- 3) 원고가 피고에게 중도금 및 잔금을 기한 내에 지급하지 못할 경우 피고의 통보 없이도 본 계약은 해지되며 기지급된 계약금은 피고에게 귀속된다.

다. 이 사건 조합과 피고 사이의 토지매매계약

한편, 이 사건 조합은 2014. 6. 18. 피고와 사이에 이 사건 토지를 매매대금 500,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다. 위 매매계약은 그 내용에

있어 이 사건 매매계약과 거의 동일하다.

라. 이 사건 토지에 대한 처분금지가처분 등

1) 원고는 이 사건 매매계약에 따른 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 토지에 대하여 처분금지가처분을 신청하였고, 2014. 11. 26. 울산지방법원으로부터 가처분 인용결정을 받아(울산지방법원 2014카합861호) 울산지방법원 2014. 12. 2. 접수 제137261호로 처분금지가처분등기를 마쳤다.

2) 피고는 위 가처분등기 이후인 2014. 12. 31. 이 사건 조합에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

1) 이 사건 매매계약의 계약당사자 : 원고

이 사건 매매계약서에는 매수인이 원고 및 그 외 1개사라고 기재되어 있으나, 실제 이 사건 매매계약과 관련된 행위는 모두 원고에 의하여 이루어졌으므로, 이 사건 매매계약의 계약당사자는 실제 계약을 체결한 원고라고 보아야 한다. 예비적으로 이 사건 매매계약의 당사자가 원고 1인이라고 볼 수 없다고 하더라도, 그 공동매수인의 선택권은 원고에게 있다.

2) 이 사건 매매대금의 지급에 관하여

원고는 J신탁으로 하여금 피고에게 이 사건 매매계약의 계약금을 지급하도록 하였다. 이에 따라 J신탁이 피고에게 계약금의 지급을 완료하였고, 이는 유효한 제3자의 변제에 해당한다. 또한 이 사건 매매대금의 지급기한은 조합설립의 지연에 따라(이 사건 매매계약조항 제2조 제2항) 그 기한이 연기되었다고 보아야 한다. 즉, 원고에게는 이

사건 판결확정시까지 피고로부터 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전을 받을 수 없는 사정변경이 발생하였으므로, 공평과 신의칙의 원칙상 원고의 이 사건 매매대금 지급기한은 이 사건 판결확정일까지 연기되었다.

3) 이 사건 조합과 피고 사이의 2014. 6. 18.자 계약에 관하여

이 사건 조합과 피고 사이에 2014. 6. 18.자 체결된 계약은 이 사건 매매계약과 그 내용이 동일하고, 단지 채무자를 원고에게 이 사건 조합으로 변경하는 내용으로서, 경개계약의 일종이라고 보아야 한다. 그런데 위 계약은 원고를 배제한 채 이 사건 조합과 피고 사이에서만 체결된 것으로, 구채무자에 해당하는 원고의 의사에 반하여 무효이다.

나. 피고

1) 이 사건 매매계약의 계약당사자 : 이 사건 조합

원고는 이 사건 조합의 업무추진에 관하여 용역을 제공하기로 한 용역회사에 불과하여 이 사건 매매계약에 따라 소유권을 이전받을 의사가 없었다. 즉, 이 사건 매매계약에서 그 계약당사자를 '원고 외 1개사'라고 기재한 것은 실질적으로 이 사건 조합을 의미하는 것으로서, 이 사건 매매계약의 계약당사자는 이 사건 조합이다. 원고, 이 사건 조합, 피고 사이에는 이 사건 매매계약 당시 이러한 내용에 관한 의사의 합치가 있었으며, 이 사건 조합과 피고 사이에 2014. 6. 18.자 계약은 위 내용을 분명하게 하기 위하여 이루어진 것이다. 따라서 2014. 6. 18.자 계약이 경개계약에 해당한다는 원고의 주장은 타당하지 않고, 위 계약은 이 사건 매매계약의 매수인이 이 사건 조합임을 분명히 하기 위해 체결된 것에 불과하다.

2) 이 사건 매매대금의 미지급

예비적으로 원고가 이 사건 매매계약의 계약당사자라고 하더라도, 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 계약금, 중도금 내지 잔금을 그 지급기한까지 지급하지 못하였으므로, 이 사건 매매계약은 대금미지급으로 인하여 해지되었다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 계약당사자 확정 : 원고

1) 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당하느냐, 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서의 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결, 대법원 2013. 4. 26. 선고 2013다2245 판결 참조).

특히, 매매계약을 체결하면서 실제 매매계약을 체결한 행위자가 자신의 이름은 특정하여 기재하되 불특정인을 추가하는 방식으로 매매계약서상의 매수인을 표시한 경우(즉, 실제 계약체결자의 이름에 '외 ○인'을 추가하는 형태)에 있어서는, 비록 실제 계약을 체결한 행위자가 당시 계약금 마련 과정에서 일부 자금을 출연한 사람이나 장래 중도금 및 잔금의 지급과정에서 예상되는 제3자의 투자자 등을 "외 ○인"에 해당하는 공동매수인으로 추가시키려는 내심의 의사를 가지고 있었다고 하더라도, 계약체결시나 그 이후 해제 시점까지 매도인에게 "외 ○인"에 해당하는 매수인 명의를 특정하여 고

지한 바가 없고 매도인의 입장에서 이를 특정 내지 확정할 수 있는 다른 객관적 사정도 존재하지 않는다면, 그러한 계약의 매수인 지위는 매도인과 명확하게 의사합치가 이루어진 부분으로서 실제 계약을 체결한 행위자에게만 인정된다고 보아야 할 것이다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다76603 판결 참조).

2) 이 사건으로 돌아와 살피건대, 이 사건 매매계약서에 그 매수인으로서 '원고 외 1개사'라고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 본 증거들 및 갑 제8, 19호증, 을 제1, 2, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 매수인 지위는 매도인인 피고와 명확하게 의사합치가 이루어진 원고에게만 인정된다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 매매계약의 계약당사자가 이 사건 조합이라는 피고의 주장은 받아들이지 않는다(한편, 이 사건 매매계약과 2014. 6. 18.자 이 사건 조합과 피고 사이의 계약은 별개의 계약이므로, 이 사건 매매계약의 계약당사자 확정에 관한 위 판단은 위 2014. 6. 18.자 계약의 해석과는 무관하다는 점을 밝혀 둔다).

- ① 이 사건 매매계약 체결 당시 원고 또는 계약을 중개한 공인중개사 G이 매도인인 피고에게 위 '원고 외 1개사'에 해당하는 매수인을 특정하여 통지하였음을 인정할 만한 증거가 없다.
- ② 또한 이 사건 조합이 피고에게 이 사건 매매계약과 관련하여 어떠한 권리의 주장 또는 행사를 하는 등으로 피고의 입장에서 원고 이외의 다른 매수인을 특정 내지 확정할 수 있었던 객관적인 사정이 있었음을 인정할 만한 증거도 없다. 즉, 이 사건 매매계약서에 '원고 외 1개사'라는 기재를 해 둔 것 이외에는 객관적·외부적으로 원고 이외에 다른 매수인의 존재를 특정할 수 있었던 사정을 발

견할 수 없다.

- ③ 한편, 원고는 2014. 4. 22. H, I, G과 사이에 울산 북구 중산동 등지의 부동산 개발사업을 위한 토지 매입업무에 관하여 용역계약을 체결하고, 그 업무에 관한 권한을 위임하였다. 위 용역계약서(을 제1호증)의 계약당사자란에는 이 사건 매매계약서의 매수인과 마찬가지로 '원고 외 1개사'라고 기재되어 있는데, 이에 대하여 H은 관련사건(울산지방법원 2015가단51356)에서 증인으로 출석하여 원고와 위 용역계약을 체결할 당시 원고만이 계약에 참여하였고, '외 1개사' 부분은 부동산자에 불과한 것으로 이해하였으며, 따라서 위 계약서에는 원고의 인장만이 날인되어 있는 것이라고 증언하였다(갑 제19호증).
- ④ 위 G, I은 이 사건 조합 및 주식회사 E과도 원고와 체결한 것과 유사한 내용의 용역계약을 체결한바 있는데, 그 체결일은 2014. 9. 30.로서 이 사건 매매계약보다 이후의 시점이다(위 일자는 아래에서 보는 바와 같은 이 사건 매매계약의 실효일보다도 이후이다). 즉, 이 사건 매매계약 시점에서 G은 원고로부터만 권한을 위임받았고, 이 사건 조합 등으로부터는 권한을 위임받지 않았다.
- ⑤ 이 사건 조합은 이 사건 매매계약 체결 이후인 2014. 6. 23. 울산광역시 북구청장으로부터 부동산등기용 등록번호를 부여받았고, 같은 해 7. 9.에는 울산세무서장으로부터 고유번호를 부여받는 등 실질적인 단체로서의 외형을 갖추어 가고 있었음에도 불구하고, 위 시점에 이르러서도 피고에게 원고 외에 이 사건 조합 또한 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 가진다는 등의 통지를 하지 않았다.
- ⑥ 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 지급기한(2014. 8. 30.)까지도 '원고 외 1개

사에 관하여 피고에는 아무런 통지가 없었으므로, 결국 피고의 입장에서는 원고외의 매수인에 관하여 특정할 수 있는 아무런 근거가 없었다. 따라서 이 사건 매매계약의 매수인 지위와 관련하여 계약체결시점부터 위 계약금 지급기한이 경과되기까지(아래에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약은 계약금 미지급으로 인하여 실효되었다) 원고 이외에 다른 매수인이 특정 내지 확정되지 않았으므로, 원고와 피고 사이에 원고 이외의 다른 매수인에 대한 의사의 합치가 이루어졌다고 보기 어렵다.

나. 이 사건 매매계약의 실효 여부에 관하여

1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약에는 계약금 50,000,000원에 관하여 그 지급기한을 2014. 8. 30.로 정하면서, 위 기한까지 계약금을 지급하지 않으면 '계약은 자동 해지된다[제3조의 1]'는 조항이 포함되어 있다. 이는 그 내용으로 보아 매수인이 계약금 지급기한까지 그 지급의무를 불이행한 경우 계약을 무효로 한다는 실권조항이라 할 것인바, 위 실권조항에 의하여 이 사건 매매계약이 실효(失效)되었는지 여부에 관하여 본다.

2) 먼저, 계약금의 지급 여부에 관하여 살피건대, 을 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 지급기한 이전인 2014. 8. 28. J신탁 주식회사가 피고에게 50,000,000원을 지급한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 J신탁 주식회사가 피고에게 위 금원을 지급함에 있어 원고를 위한 지급임을 지정하는 등으로 변제지정을 하였다고 인정할 만한 증거가 없을뿐더러, 적어도 J신탁 주식회사가 원고의 채무를 변제한다는 의사를 가지고 있었음을 인정할 만한 증거도 없다. 오히려 을 제3호증의 1, 2, 을 제21호증의 1 내지 6의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, J신탁 주식회사는

2014. 5.경 이 사건 조합 및 주식회사 E과 자금관리대리사무계약을 체결하였다는 사실만이 인정될 뿐이고, 달리 J신탁 주식회사와 원고 사이에 어떠한 거래관계가 있었음을 인정할 만한 증거도 없다[특히 J신탁 주식회사는 관련사건(울산지방법원 2015가단 51356)에서 법원의 사실조회에 대하여, 원고는 위 회사에 자금을 입금한 적이 없고, 달리 원고와 위 회사 사이에 계약관계가 없었으므로, 원고가 위 회사에 대하여 자금집행 등을 요청할 만한 지위에 있지 않았다는 취지로 회신하였다(을 제21호증의 1 내지 6의 각 기재)]. 따라서 J신탁 주식회사의 위 금원 지급을 제3자의 변제로 보기는 어렵고, 달리 원고가 피고에게 이 사건 계약금을 지급하였음을 인정할 만한 증거가 없다.

3) 한편, 매매계약에 있어서 매수인이 중도금 등을 약정한 일자에 지급하지 아니하면 그 계약이 해제된 것으로 한다는 취지의 특약이 있는 경우, 매수인이 약정한 대로 중도금 등을 지급하지 아니하면 매도인의 해제의 의사표시를 요하지 않고 그 불이행 자체로써 계약은 그 일자에 자동적으로 해제된 것으로 보아야 한다(대법원 1992. 8. 18. 선고 92다5928 판결, 대법원 1991. 8. 13. 선고 91다13717 판결 참조).

살피건대, 이 사건 매매계약의 계약금 지급의무는 반대급부가 결부되지 않은 매수인의 선이행의무에 해당하는바, 원고의 위와 같은 계약금 지급의무의 불이행으로써 이 사건 매매계약은 그 지급기한인 위 2014. 8. 30.의 경과로 자동으로 해제되었다고 할 것이고, 이로써 이 사건 매매계약은 실효되었다. 따라서 이 점을 지적하는 피고의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

4) 원고는 이 사건 매매계약의 효력이 유지되고 있음을 전제로 이 사건 조합과 피고 사이의 2014. 6. 18.자 계약이 실질적으로 이 사건 매매계약의 채무자를 변경하는 경계계약으로서 무효임을 주장하기도 한다. 그러나 위에서 인정한 바와 같이 이 사건

매매계약이 실효된 이상 이 사건 조합과 피고 사이의 위 계약의 효력은 원고의 이 사건 청구의 당부에 아무런 영향을 미칠 수 없으므로, 원고의 주장은 이유 없다. 또한 계약자유의 원칙상 토지소유자가 각각 다른 매수인과 별개의 매매계약을 체결하는 것이 금지된다고 볼 수 없는데다가, 매매목적물인 부동산, 매매대금 등 계약의 주요 내용이 동일하다는 사정만으로 위 2014. 6. 18.자 계약을 이 사건 매매계약에 대한 경계계약으로 보기도 어려우므로, 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤태식

 판사 이상욱

 판사 선민정