

수원지방법원 2020. 12. 24 선고 2020나69274 판결 [부동산소유권이전등기 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2020. 12. 24 선고 2020나69274 판결

수원지방법원 성남지원 2020. 5. 15 선고 2019가단9063 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 신우 담당변호사 조준완

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 김기범

소송복대리인 변호사 윤석민

변론 종결2020. 11. 26.

판결 선고2020. 12. 24.

제1심판결수원지방법원 성남지원 2020. 5. 15. 선고 2019가단9063 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 1억 8,750만 원과 이에 대하여 2017. 2. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구의 기초사실

- (1) 원고는 2016. 10. 25. F, G 소유이던 춘천시 C 전 2,479㎡ 중 503㎡를 2억 2,800만 원에 매수하기로 하는 내용의 분양계약을 D와 체결하였다(해당 계약서에 D은 매도인 겸 판매사로서 서명·날인하였고, D이 대표이사로 있는 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)이 분양대행사로서 서명·날인하였다. 이하 '이 사건 1차 분양계약'이라 한다).
- (2) D과 E은 2016. 12. 9. 원고에게 '위 부동산에 대한 소유권을 이전하지 못할 경우 피고 명의의 소유권이전등기가 경료되어 있는 춘천시 H 대 413㎡(약 125평. 이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 절반인 62.5평을 원고에게 대토한다(이 사건 부동산 대신 소유권이전등기를 해주겠다는 뜻으로 보인다)'는 내용의 확약서를 작성해 주었고, 피고와 D은 2016. 12. 12. 원고에게 '이 사건 부동산 중 62.5평의 소유자는 D임을 확인하고, D이 제3자에게 이 사건 부동산 중 62.5평의 소유권이전을 요구하면 피고가 이에 따를 것임을 확인한다'는 취지의 확인서를 작성해 주었다(이하 '이 사건 합의'라 한다).
- (3) 그런데 이후 이 사건 1차 분양계약의 이행이 제대로 이루어지지 않았고, 이에 원고는 이 사건 1차 분양계약을 대신하여 소외 I, J과 함께 2017. 8. 17. 춘천시 K 전 590㎡와 L 전 292㎡를 7억 7,140만 원에 그 공유자인 피고 및 소외 M으로부터 매수하기로 하는 분양계약을 피고 및 위 M과 체결하였다(이하 '이 사건 2차 분양계약'이라 한다. 원고는 그 중 364㎡를 매수하였다. E은 분양대행사로서, D은 판매사로서 계약서에 각 서명·날인하였다).

(4) 이에 따라 피고와 E은 2017. 8. 18. '이 사건 1차 분양계약을 해지하고, 이에 따라 기존에 발행한 계약서, 확인서 및 현금영수증 등을 회수하기로 하며, 기존에 원고가 입금한 7,500만 원은 이 사건 2차 분양계약의 원고 매수분 364㎡(110평) 중 165㎡(50평)의 대금으로 대체하기로 합의한다'는 취지의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 원고에게 작성해 주었다.

(5) 위 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

2. 원고의 청구에 대한 판단

(1) 원고는, 피고가 2017. 2. 13. 이 사건 부동산을 N에게 3억 7,500만 원에 매도한 후 2017. 2. 21. 그 소유권이전등기까지 마쳐주었고, 이는 이 사건 합의를 위반한 것이어서 채무불이행 내지 불법행위에 해당하는바, 피고는 원고에게 채무불이행 및 불법행위에 기한 손해배상으로 위 매각대금의 2분의 1인 1억 8,750만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 그러므로 보건대, 피고가 2017. 2. 13. 이 사건 부동산과 그 지상에 있던 경량철골조 경사슬라브지붕 단층 제2종근린생활시설 67.49㎡를 N에게 합계 3억 7,500만 원에 매도하였고, 2017. 2. 21. 위 각 부동산에 관하여 N 명의의 소유권이전등기가 마쳐준 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다.

(3) 그러나 위 각 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고와 피고는 이 사건 1차 분양계약의 계약금과 중도금을 이 사건 2차 분양계약 분양대금의 일부로 유용하기로 합의하였는바, 이 사건 1차 분양계약은 쌍방의 합의에 의하여 해지되었다고 봄이 상당하고, 이 사건 확인서는 이러한 원·피고의 의사를 확인하고 있는 사실, ② 이 사건 합의는 이 사건 1차 분양계약의 불이행에 따른 원고의 원상회복청구권 또는 손해배상채권을 담보하기 위하여 체결된 것으로 보이는데, 이러한 체결 경위나 목적 등에 비추어 볼 때, 이 사건 합의는 이 사건 1차 분양계약이 위와 같이 해지됨으로써 그와 함께 효력을 상실하였다고 봄이 타당하고, 이 사건 확인서 역시 그러한 취지에서 '이 사건 합의를 기재한 확인서를 회수한다'고 명시하고 있는 사실, ③ 원고는 이 사건 확인서 수령 당시 피고에게 이 사건 합의와 같은 내용의 담보장치를 재차 요구한 바 없고, 이 사건 합의의 실효 등에 대하여 별다른 이의를 제기하지 않은 사실을 알 수 있다. 이러한 사실에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 합의에서 정한

권리·의무 등 법적 관계를 확정적으로 해소한 것으로 봄이 타당하고(피고의 위 매도행위가 이 사건 2차 분양계약의 체결과 이 사건 확인서의 작성 전에 있었다고 하더라도 마찬가지이다), 이와 달리 불만한 특별한 사정은 찾아보기 어렵다. 따라서 이를 지적하는 피고의 항변은 이유 있다.

(4) 그러므로 이와 달리 이 사건 합의의 효력이 존속함을 전제로 피고의 위 매도행위가 불법행위 내지 채무불이행에 해당한다는 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구를 기각한 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사양경승

판사인형준

판사강경묵