

창원지방법원 2024. 10. 16 선고 2023가합101776 판결 [계약금등반환청구]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 남상업

피고1. 주식회사 C

2. 주식회사 D

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 원비전

담당변호사 김범식

3. 주식회사 E

4. F

5. G

6. H

피고 3 내지 6의 소송대리인 변호사 심남보

변론 종결2024. 9. 4.

판결 선고2024. 10. 16.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 각 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 주식회사 C, 주식회사 E, F, G, H은 연대하여, 원고 A에게 120,000,000원 및 이에 대하여 2022. 3. 11.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 원고 B에게 52,464,800원 및 이에 대하여 2022. 3. 11.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라. 피고 주식회사 D, 주식회사 E, F, G, H은 연대하여, 원고 A에게 378,500,000원 및 그 중 40,000,000원에 대하여는 2022. 5. 24.부터, 20,000,000원에 대하여는 2022. 6. 10.부터, 23,000,000원에 대하여는 2022. 7. 16.부터, 240,500,000원에 대하여는 2022. 8. 23.부터, 55,000,000원에 대하여는 2023. 2. 1.부터, 각 이 사건 소장 부분송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라. 피고 주식회사 D는 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 인천지방법원 2022. 5. 31. 접수 제189061호로 I 명의로 마쳐진 소유권이전등기를 인수하라.1)

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 피고 주식회사 C(이하 피고들의 '주식회사' 명칭은 생략한다)는 인천 서구 J에 위치한 K 오피스텔(이하 '이 사건 K건물'라 한다)의 건축 및 분양사업을 시행한 시행사로서 L 주식회사(이하 'L'이라 한다)에 위 사업부지 및 건물을 신탁하였고, L은 수탁자 겸 매도인으로서 수분양자들과 이 사건 K건물에 관한 분양계약을 체결하였다. 피고 C는 주식회사 M에게 이 사건 K건물의 분양업무를 위탁하였고, 피고 G, F, H(이하 위 피고들 3인을 '피고 F 등'이라 한다)은 피고 E 소속 영업사원으로 수분양자들과 상담을 진행하는 등 실질적 분양대행업무를 수행하였다.

2) 피고 D는 인천 서구 N에 위치한 O오피스텔(이하 '이 사건 O건물'라 한다)의 건축 및 분양사업을 시행한 시행사 겸 매도인으로서 각 매수인들과 이 사건 O건물에 관한 분양계약을 체결하였고, 주식회사 P에게 분양업무를 위탁하였다. 피고 F 등은 피고 E 소속 영업사원으로 수분양자들과 상담을

진행하는 등의 실질적 분양대행업무를 수행하였다.

나. 이 사건 각 분양계약의 체결 내지 승계

1) L은 2021. 10. 30. Q와 사이에 Q에게 이 사건 K건물 R호인 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2 부동산'이라 한다)을 분양대금 1,207,961,000원에 매도하는 내용의 분양계약을 체결하였고, Q은 2022. 4. 11. 원고 A에게 위 분양계약상 매수인 지위를 양도하였으며, 위 양도에 대하여 L의 승인을 받아 원고 A은 위 분양계약상 매수인 지위를 승계하였다(이하 원고 A이 승계한 위 분양계약을 '이 사건 제2 분양계약'이라 한다). 이 사건 제2 분양계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(분양대금 및 납부방법)

① L은 위 표시재산을 아래방법으로 공급하고, 매수인은 해당금액을 아래의 기일에 L에게 납부하여야 한다.

납부금액	114,200,000	각 114,200,000	456,800,000
부가가치세	6,596,100	각 6,596,100	26,384,400
합계	120,796,100	각 120,796,100	483,184,400

2) 피고 D는 2021. 11. 2. S과 사이에 S에게 이 사건 O건물 T호인 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1 부동산'이라 한다)을 분양대금 1,400,910,000원에 매도하는 내용의 분양계약을 체결하였고, S은 2022. 5. 20. 원고 A의 아들 I에게 위 분양계약의 매수인 지위를 양도하였으며, 위 양도에 관하여 피고 D의 승인을 받아 I은 위 분양계약상 매수인 지위를 승계하였다(이하 I이 승계한 위 분양계약을 '제1 분양계약'이라 한다). 피고 D는 2022. 5. 31. I에게 이 사건 제1 부동산에 관하여 2021. 11. 2. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이 사건 제1 분양계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(분양대금 및 납부방법)

① L은 위 표시재산을 아래방법으로 공급하고, 매수인은 해당금액을 아래의 기일에 L에게 납부하여야 한다.

납부금액	132,371,990	각 132,371,990	397,115,970
부가가치세	7,719,010	각 7,719,010	23,157,030
합계	140,091,000	각 140,091,000	420,273,000

제1조(계약금, 중도금 및 잔금 납부처 등)

① 매수인은 분양대금 일체(계약금, 중도금 및 잔금, 연체료 등)을 하기 계좌로 계좌이체 또는 무통장 입금방법으로만 납부하여야 한다.

U조합	(계좌번호 1 생략)	V
-----	-------------	---

3) 피고 C는 2022. 3. 21. 원고 B와 사이에 원고 B에게 이 사건 K건물 W호인 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 '이 사건 제3 부동산'이라 하고 제1 내지 3 부동산을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 분양대금 524,648,000원에 매도하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 제3 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(분양대금 및 납부방법)

① L은 위 표시재산을 아래방법으로 공급하고, 매수인은 해당금액을 아래의 기일에 L에게 납부하여야 한다.

납부금액	49,600,000	각 49,600,000	198,400,000
부가가치세	2,864,800	각 2,864,800	11,459,200
합계	52,464,800	각 52,464,800	209,859,200

다. 관련 형사사건 수사 경과

원고들은 피고 F 등이 이 사건 각 부동산의 분양업무를 하면서 원고들을 기망하여 각 분양계약을

체결하게 하고 시행사로부터 분양대행수수료를 교부받아 편취하였다고 주장하면서 피고 F 등을 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기)로 고소하였다.

경찰은 이에 관한 수사 결과 2023. 8. 14. 피고 G 및 F에 대하여는 다음과 같은 이유로 각 증거불충분으로 혐의 없음 결정을, 피고 H에 대하여는 고소를 각하하는 결정을 하였다.

○ 본건 상가(○건물 및 K건물)가 위치한 지역은 인천경제자유구역 인천광역시 서구 X 일원에 조성 중인 인천경제자유구역 계획 중 하나이다. ……(중략)……

○ 본건 피의자들(피고 F 등, 이하 생략)은 네이버 인터넷 검색 결과 해당 지역에 조성되었던 인공수로에 수상 택시가 운영되었던 사실이 확인되고, Y의 경우 2020. 7. 20. 인천시 서구 Z 일원에 공사가 착공되어 공사 중인 사실, AA그룹의 경우 2022. 2. 15. 공사가 착공되어 공사 중인 사실, 고소인들(원고들, 이하 생략)이 계약한 상가 인근에 서울 지하철 7호선이 인접해 있는 것은 인터넷 기사 등에 따르면 허위가 아닌 것으로 확인된다.

○ 피의자들은 10%의 계약금만 있으면 그 나머지 90%는 대출이 모두 가능한 부분에 대해서는 10%의 계약금이 있어야 계약이 성립되는 것이기는 하나 대출 부분에 대해 통상적인 부분을 설명한 것이지 이 부분에 대해 허위로 고지한 것은 없다는 취지로 주장하고, 만약 대출이 안 되면 회사에서 고소인들에게 급여를 준 것처럼 해서 대출이 무조건 되도록 해주겠다는 부분에 대해 피의자들은 전혀 그러한 사실을 고지한 사실을 부인하고, 고소인들은 이 부분에 대해 구두로 그렇게 고지를 받았던 것이라 따로 이 부분에 대해 피의자들은 전혀 그러한 사실을 고지한 사실을 부인하고, 고소인들은 이 부분에 대해 구두로 그렇게 고지를 받았던 것이라 따로 이 부분에 대해 피의자들이 그렇게 주장하였다는 것을 증명할 자료는 없는 것으로 확인된다.

…(중략)…

○ 피의자들은 고소인들이 건물의 조감도를 이용하여 K건물 상가를 허위로 분양하였다는 주장에 대해 분양 당시에 사무실에 건물 조감도가 있었고 그 바로 옆 상가라고 했을 수는 있겠지만, 상가마다 도면, 평수, 위치가 상이하야 다른 상가의 조감도를 가지고 분양을 한다는 것은 있을 수 없는 일이고 그렇게 할 이유도 없는 등 고소인들의 일방적인 주장일 뿐이라는 취지의 주장이다.

○ 피의자들은 고소인들이 분양받은 주변 상가가 모두 분양되어 임대수익을 올리고 있다고

기망하였다고 주장하는 부분에 대해 피의자 피고 G는 코로나, 금리, 경기가 반영된 것으로 그러한 부분을 확정적으로 말할 한 사실이 없으며 상식적으로 속이는 것이 불가능하고 피의자 또한 해당 상가를 분양받은 사실이 있다면서 분양 계약서를 제출하고 있으며, 피의자 피고 F은 피의자 피고 G의 주장에 부합하는 주장을 하면서 빈점포(공실)가 될 것이라는 사정을 알고도 고소인들을 속여 분양한 사실이 없으며 피의자 또한 해당 상가를 분양을 받은 사실이 있으며 고소인들이 현장 답사 후 계약한 것으로 주변 상가들도 상가가 하나, 둘 입점하고 있었으며 일부는 성업 중에 있다는 취지로 주장한다.

○ 고소인들은 피의자들의 기망행위에 속아 상가 분양계약을 하였다는 취지로 주장하나, 그 과정에서 발생한 과장광고 부분은 논외로 하더라도 상가 분양계약과정의 통상적인 절차의 일환으로 보이고 상호 다툼이 있는 점에 대해 고소인들의 진술만 있을 뿐 피의자들의 기망행위를 입증할 객관적인 증거는 불충분하다.

○ 피의자 피고 G는 증거 불충분하여 혐의없다. 피의자 피고 F은 증거 불충분하여 혐의없다. 피의자 피고 H에 대한 고소를 각하한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 18, 19호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다), 을가 제1호증, 을나 제2호증의 각 기재, 증인 AB의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들

1) 피고 F 등의 기망행위 및 허위 광고 등 피고 F 등은 원고들의 각 분양계약 체결(내지 승계3)) 당시 원고들에게 이 사건 ○건물의 조감도를 가지고 이 사건 K건물의 조감도인 것처럼 설명하였고 대부분 분양이 된 것처럼 허위·과장 광고를 하였다. 또한 피고 F 등은 원고들에게 '계약금 10%만 준비하면 전부 은행대출을 받아 상가를 분양을 받고, 분양받은 상가는 100% 임대가 되고 임대 월세만으로 은행대출이자를 변제하고도 남기 때문에 계약금 10%만으로 상가매입을 할 수 있다.'라고 거짓말을 하였고, 이 사건 제2 부동산의 분양광고를 하면서 AC건물가 2023년 준공예정이라는 허위 광고를 하였다. 피고 F 등은 이 사건 각 부동산의 주변 상가들이 대부분 미분양이거나 공실이었음을 알고 있었고, 이 사건 K건물에 관한 유치권자가 있었음에도, 이러한 사실을 원고들에게 고지하지 않았다. 또한, 피고 C 및 D의 이사 AD은 원고 A의 동의 없이 분양계약서(갑 제3호증의 2)를 작성하기도

하였다.

2) 원고들의 피고 C, E, G, F, H에 대한 각 청구 피고들은 공모하여 수분양자인 원고들에게 이 사건 K건물에 관하여 위 1)항 기재와 같이 허위·과장 광고를 하거나 '계약금만으로 상가 매입을 할 수 있다'고 거짓말을 하는 등의 방법으로 기망하여 이 사건 제2, 3 분양계약을 각 체결하게 하였다.

가) 부당이득반환청구

원고들은 위 피고들의 위와 같은 기망을 이유로 이 사건 제2, 3 분양계약을 취소하거나 이 사건 제2, 3 분양계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위에 해당하여 무효이므로, 위 피고들은 원고들에게 원고들이 지급한 분양대금을 부당이득으로 반환할 책임이 있다. 따라서 위 피고들은 연대하여, ① 원고 A에게 원고 A이 납부한 이 사건 제2 분양계약의 계약금 120,000,000원을 반환할 의무가 있고, ② 원고 B에게 원고 B이 납부한 이 사건 제3 분양계약의 계약금 52,464,800원을 반환할 의무가 있다.

나) 기망의 공동불법행위 내지 표시·광고의 공정화에 관한 법률(이하 '표시광고법'이라 한다)

제10조에 따른 손해배상청구

위 피고들은 위와 같은 기망으로 인한 불법행위에 관한 공동불법행위자, 표시광고법 제3조 제1항을 위반한 공동불법행위자로서 원고들에 대하여 손해배상책임이 있다. 따라서 위 피고들은 공동하여, 공동불법행위 내지 표시광고법 제10조에 따라 원고들에게 위 가)항 기재와 같은 각 금원 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

3) 원고 A의 피고 D, E, G, F, H에 대한 청구 가) 부당이득반환청구

위 피고들은 공모하여 원고 A에게 이 사건 O건물에 관하여 위 1)항 기재와 같이 허위·과장 광고를 하거나 '계약금만으로 상가 매입을 할 수 있다'고 거짓말을 하는 등의 방법으로 기망하여 아들인 I의 명의로 이 사건 제1 분양계약을 체결하게 하였다. 원고 A은 위 피고들의 위와 같은 기망을 이유로 이 사건 제1 분양계약을 취소하거나 이 사건 제1 분양계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효에 해당하므로, 위 피고들은 원고 A에게 원고 A이 지급한 분양대금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 따라서 위 피고들은 연대하여 원고 A에게 원고 A이 납부한 이 사건 제1 분양계약 관련 계약금 및 잔금 등 대금 합계 378,500,000원을 반환할 의무가 있다.

나) 기망의 공동불법행위 내지 표시광고법 제10조에 따른 손해배상청구

위 피고들은 공모하여 위와 같이 원고 A을 기망하여 이 사건 제1분양계약의 매수인 지위를 양도받도록 하였으므로, 피고들은 기망에 의한 불법행위에 관한 공동불법행위자, 표시광고법 제3조 제1항을 위반한 공동불법행위자로서 공동하여 원고 A에게 손해를 배상할 책임이 있다. 따라서 위 피고들은 공동하여 기망의 공동불법행위 내지 표시광고법 제10조에 따라 원고 A에게 원고 A이 납부한 이 사건 제1 분양계약 관련 계약금 및 잔금 등 대금 합계 378,500,000원 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

다) 피고 D에 대한 이 사건 제1 부동산에 관한 등기인수청구

원고 A이 I의 명의로 이 사건 제1 분양계약을 체결한 것은 위 1)항 기재와 같이 피고 F 등이 원고 A을 기망하였기 때문이므로 원고 A은 이 사건 제1 분양계약을 기망을 이유로 취소하거나 제1 분양계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효에 해당한다. 따라서 피고 D는 부당이득의 반환으로 이 사건 제1 부동산에 관한 소유권이전등기 명의인 I으로부터 그 등기를 인수할 의무가 있다.

나. 피고들

피고들은 원고들이 주장하는 기망행위나 계약서 위조 등을 한 사실이 없고, 허위·과장 광고를 한 사실도 없으며, 원고들은 스스로 투자가치를 판단하여 분양계약을 체결한 것이다.

3. 피고 F 등의 기망행위 내지 허위·과장 광고 등 위법행위가 있었는지 여부

원고들의 청구는 모두 피고 F 등이 이 사건 K건물 및 O건물의 분양에 관하여 허위 사실을 고지하거나 중요한 사항을 고지하지 않는 등으로 원고들을 기망하였거나 허위·과장 광고를 하는 등 계약체결 과정에서 위법행위가 있었고, 나머지 피고들이 이에 공모하였다는 점을 전제로 한 청구들이다. 따라서 피고 F 등이 원고들을 기망하였거나 허위·과장 광고를 하였는지 여부 등에 관하여 먼저 살펴본다.

가. 관련 법리

1) 상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장이 수반되었다고 하더라도 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는

것이라면 이를 기망행위라고 할 수 없다[대법원 2019. 4. 23. 선고 2015다28968, 2015다28975(병합), 2015다28982(병합), 2015다28999(독립당사자참가의소) 판결 참조].

2) 상가와 같이 그 용도가 특정된 특수시설을 분양받을 경우 그 운영을 어떻게 하고, 그 수익은 얼마나 될 것인지와 같은 사항은 투자자들의 책임과 판단 하에 결정될 성질의 것이다(대법원 1993. 8. 13. 선고 92다52665 판결, 1995. 9. 29. 선고 95다7031 판결, 대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 등 참조).

3) 재산권의 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이 인정되는 경우 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 하겠으나, 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다59247 판결, 대법원 2016. 4. 15. 선고 2013다97694 판결 등 참조).

나. 판단

앞서 본 기초사실, 갑 제2호증, 을가 제2, 5호증, 을나 제2호증의 각 기재, 증인 AB의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정 등에 비추어 보면, 피고들이 공모하여 원고들을 기망하였다거나 허위·과장 광고를 하였다고 보기 어렵고, 달리 이 사건 각 분양계약의 체결과정에서 피고들의 위법한 행위가 개입되었다고 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

1) 원고 B은 2022. 3.경, 원고 A은 2022. 4. 11.경 이 사건 제2, 3 분양계약의 체결 내지 승계와 관련한 상담을 하면서 다음과 같이 각 '확인사항'란 기재사항을 확인하고 각 '확인함'이라고 자필로 기재한 상담내용확인서를 작성하였다. 피고 F 등이 원고들에게 임대수익을 보장하는 취지의 말을 하였다는 것은 아래와 같은 확인서의 기재 내용에 반하고, 피고 F 등이 계약금만으로 각 부동산을

매수할 수 있다고 말한 사실을 인정할 만한 아무런 객관적 자료가 없다.

1	원고 B의 상담내용 확인서	1. 계약서 작성 및 상품설명: 분양계약 호실 W호(원고 B) 내지 R호(원고 A)를 계약함에 있어 해당 호의 면적, 구조, 마감재, 옵션사항을 확인함.
2	원고 A의 상담내용 확인서	3. 분양권 전매 등 조건부계약: 상기 본인은 본 분양계약 체결시 분양권 전매, 시세차익(프리미엄)보장, 임대료보장, 선임대보장, 입주 후 매매, 임대알선, 선임대계약 등의 기망, 교란행위 및 조건부 계약이 아님을 확인하며, 향후 이와 관련된 일체의 이의제기를 하지 않을 것을 확인함.

2) 피고 G가 원고 B에게 카카오톡 메시지로 이 사건 각 부동산에 관한 조감도 및 청라시티 타워 사진을 보내기는 하였으나, 이러한 사진만으로 분양목적물에 관한 허위 사실을 고지하였다거나 허위·과장 광고행위를 하였다고 보기 어렵다. 나아가 피고들이 원고들에게 이 사건 O건물의 조감도를 이 사건 K건물의 조감도인 것처럼 제시하였다고 인정할 아무런 객관적 자료가 없고, 증인 AB는 이 사건 각 분양계약이 체결된 후에 원고 A의 소개로 이 사건 K건물 한 채를 분양받은 수분양자로서 그 증언내용을 그대로 믿기 어렵다.

3) 원고들은 이 사건 각 분양계약 체결 내지 승계 당시 이 사건 각 부동산의 현황을 확인하지 않아 이 사건 각 부동산 주변의 상가들에 공실과 미분양이 많다는 사정을 몰랐다고 주장하나, 이 사건 분양대금의 액수와 부동산의 위치, 규모 등을 고려하면 원고들의 위 주장은 쉽게 납득하기 어렵고, 부동산 매도인이 위와 같은 주변 사정까지 고지할 의무가 있다고 볼 수도 없으며, 피고 F 등이 주변 상가의 공실이나 분양 상황에 관하여 허위로 고지하였다고 인정할 만한 자료도 없다.

4) 원고들은 피고 C가 수분양자 AE에게 임대수익보장을 확약하였다고 주장하면서 임대수익보장 및 대출한도 확약서(갑 제28호증의 1)를 제출하였으나, 위 문서는 피고 C의 인장이 날인되어 있지 않고 누가 작성한 것인지도 알 수 없으며, 수분양자 AE만이 서명, 날인한 문서이므로 피고 C 측이 원고들에게 임대수익을 보장하였다는 점을 인정할 자료가 되지 않는다. 또한 원고들이 제출한 이 사건 제2, 3 부동산에 관한 분양조건표(갑 제29호증의 2, 3)에는 '단순 참조용으로 시장상황에 따라 변동될 수 있다'는 기재가 있으므로 피고들이 그 기재 내용과 같은 수익률을 보장하였다고 볼 수 없다.

5) 피고 D 및 C의 이사 AD이 원고 A의 동의 없이 제2 분양계약에 관한 계약서를 작성하였다는 원고 A의 주장사실에 부합하는 아무런 증거가 없다. 나아가 이 사건 K건물에 일시적으로 공사업자가

유치권을 행사하던 기간이 있었던 것으로 보이나 곧바로 점유가 해제되었고, 이 사건 K건물은 2023. 9. 25. 사용승인을 받아 입주가 완료되었다.

6) 피고 F 등은 이 사건 분양업무로 인한 분양대행수수료 편취 혐의에 관하여 경찰에서 모두 혐의 없음의 불송치결정을 받았다.

4. 원고들의 피고 C, E, G, F, H에 대한 각 청구에 관하여

앞서 본 바와 같이 원고들이 주장하는 기망행위, 허위·과장광고 행위 등 위법행위가 인정되지 않으므로, 이를 전제로 한 원고들의 위 피고들에 대한 청구는 다른 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 모두 이유 없다.

5. 원고 A의 피고 D, E, G, F, H에 대한 청구에 관하여

가. 앞서 본 바와 같이 원고 A이 주장하는 기망행위, 허위·과장광고 행위 등 위법행위가 인정되지 않으므로, 이를 전제로 한 원고 A의 위 피고들에 대한 청구는 다른 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 모두 이유 없다.

나. 원고 A의 피고 D에 대한 등기인수청구는 아래와 같은 점에서도 이유 없다.

1) 관련 법리

부동산등기법은 등기는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청하여야 함을 원칙으로 하면서도(제23조 제1항), 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청할 수 있도록 규정하고 있다(제23조 제4항). 위 조항에서 승소한 등기권리자 외에 등기의무자도 단독으로 등기를 신청할 수 있게 한 것은, 통상의 채권채무 관계에서는 채권자가 수령을 지체하는 경우 채무자는 공탁 등에 의한 방법으로 채무부담에서 벗어날 수 있으나 등기에 관한 채권채무 관계에서는 이러한 방법을 사용할 수 없으므로, 등기의무자가 자기 명의로 있어서는 안 될 등기가 자기 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우에는 소의 방법으로 등기권리자를 상대로 등기를 인수받아 갈 것을 구하고 그 판결을 받아 등기를 강제로 실현할 수 있도록 한 것이다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다60708 판결, 대법원 2021. 6. 30. 선고 2021다213019 판결 참조)

2) 판단

이 사건 변론종결일 현재 이 사건 제1 부동산의 소유권이전등기 명의인이 원고 A이 아니라 I인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고 A 명의로 있어서는 안 될 등기가 원고 A 명의로 있음으로 인하여 사회생활상 또는 법상 불이익을 입을 우려가 있는 경우라고 볼 수 없다. 따라서 원고 A은 피고 D를 상대로 등기인수를 청구할 수 없다.

6. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 각 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최윤정

판사남승우

판사김나영

별지

- 1) 원고들은 2024. 4. 26.자 준비서면을 통하여 청구취지를 추가, 변경하였다. 그중 피고 주식회사 D에 대한 등기인수청구는 원고들의 주장 취지에 비추어 위와 같이 선행한다.
- 2) 이 법원의 석명에도 불구하고 원고들의 청구원인은 법률상 불분명한 점이 있으나 판단 및 결론에는 영향이 없으므로 원고들이 주장하는 대로 정리한다.
- 3) 제1, 2부동산의 경우 원고 A과 I은 종전 분양계약상 매수인 지위를 양도받아 승계한 것인데, 원고들은 이를 분양계약을 체결하였다고 표현하고 있는바, 아래에서는 원고들의 주장에 따라 기재한다.