

대구지방법원 서부지원 2021. 10. 19 선고 2021가단53334 판결 [부동산소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정인봉

피 고 B지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 이기영

변 론 종 결 2021. 9. 28.

판 결 선 고 2021. 10. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 서부지원 2020. 5. 11. 접수 제53294호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 대구 달서구 C 일대에서 공동주택 신축사업을 추진·시행하기 위해 설립된 지역주택조합이고, 원고는 위 사업 구역 내 위치한 별지 목록 기재 부동산(다음부터 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자였던 자이다.

나. 원고는 2020. 4. 16. 피고와 사이에, 피고가 원고로부터 이 사건 부동산을 180,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(다음부터 ‘이 사건 매매계약’이라 하고, 위 계약 관련 문서를 ‘이 사건 매매계약서’라 한다)을 체결하고, 같은 날 아래와 같은 내용의 확약서(다음부터 ‘이 사건 확약서’라 한다) 역시 작성하였다.

지주조합원(소유주) 분담금 납부 확약서1) 1. 매매목적물(건물과 토지 및 지상권 등 부대 권리 일체 포함)

○ 이 사건 부동산

2. 이 사건 부동산의 소유자 겸 지주조합원인 원고는 피고의 협약법무사인 ○○○ 법무사 사무소에 소유권이전등기 서류 등을 제출(2020년 4월 16일 ~ 18일)하고, 매매대금 중 일부로 이주비(평형별 금액 상이)를 2020년 5월 11일(예정)자로 지급받고, 잔여 매매금액은 명도 관련(각종 관리비 및 공과금 등) 일체 비용을 공제한 후 전액 신규 분양아파트의 지주조합원 분담금(분양대금)으로 상계하여 납부 처리하기로 확약한다.

3. 본 사업의 신축 예정인 피고의 주상복합 아파트 조합원계약은 원칙적으로 이 사건 부동산의 소유자인 원고가 분양받는 것으로 약정하되, 원고의 상황에 따라 조합원 자격이 있는 제3자를 지정하여 분양받을 수 있다. 단, 관련 법령 및 조례 등에 의거 (지주)조합원 자격은 원고의 책임으로 유지할 의무가 있으며, 만일 원고의 귀책 사유로 조합원 자격이 상실될 경우 피고는 일체 책임지지 않음을 확약한다.

4. (생략)

다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2020. 5. 11. 원고가 부담하고 있던 대출금을 피고가 대신 상환하는 형태로 계약금 명목의 금원 98,438,501을 D조합 명의 은행 계좌로 송금하고, 2021. 4. 8. 나머지 잔금 81,561,499원(= 전체 매매대금 180,000,000원 - 위 계약금 98,438,501원)은 원고 명의 은행 계좌로 송금하였다.

라. 한편, 피고는 위 다.항 기재 계약금 지급일인 2020. 5. 11. 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.2) [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지3) 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고가 원고에게 ① 이 사건 매매계약상의 매매대금 전액을 지급하고, ② 이주비용을 지급하며, ③ 신축아파트 24평을 지급하기로 약정하였다(다음부터 위 ②번, ③번 항목 부분을 합하여 ‘원고 주장 약정 사항’이라 한다).

그런데 피고는 원고에게 이 사건 매매계약상의 매매대금만을 지급하였을 뿐, 원고 주장 약정 사항에 대하여는 그 이행을 전혀 하지 않고 있으므로, 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행을 원인으로 해제되거나 피고의 기망행위를 원인으로 취소되어야 한다.

따라서 위와 같은 이유로 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실들에다가 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는, 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 원고 주장 약정 사항과 같은 내용을 합의하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 별다른 증거가 없다. 따라서 위와 같은 합의 내용이 이행되지 않았음을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 먼저 이 사건 매매계약서에는 원고 주장 약정 사항과 같은 내용이 존재하지 않는다.

다만, 원고와 피고가 별도로 작성한 이 사건 확약서상에 피고가 원고에게 이주비를 지급한다거나 원고에게 피고가 분양하는 아파트의 분양계약을 체결할 권리 등을 부여하는 내용이 일부 포함되어 있기는 하다. 그러나 먼저 이주비는 단지 이 사건 매매계약상의 계약금 등 명목으로 지급될 것임을 전제한 금원이라고 보이고, 또한 이 사건 확약서상의 내용만으로는 원고가 피고로부터 분양계약 체결

권한을 부여받는 것을 넘어 피고가 원고에게 반드시 24평 아파트를 공급해주어야 한다거나 위와 같은 공급조건이 이 사건 매매계약의 전제 조건에 해당한다고 보기도 어렵다.

② 또한 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고 주장 약정 사항에 대한 합의가 있었다고 주장하면서도 이를 입증할 자료로는 단지 이 사건 매매계약서(갑 제1호증) 내지 거래내역 확인증(갑 제2호증)만을 제출하고 있을 뿐이다.

오히려 이와 관련하여 피고는, 이 사건 매매계약상의 계약금 및 잔금 지급 경위에 대하여, ‘당초 이 사건 매매계약상의 계약금은 원고가 부담하고 있는 대출금을 피고가 대신 상환하는 것으로 같음하고, 잔금은 원고가 납부해야 하는 신규 분양아파트 분양대금에서 상계처리하기로 하여 그에 따라 이 사건 확약서를 지급받았으나, 이후 원고가 위와 같이 상계하기로 한 잔금 상당액의 지급을 요구하고 하여 2021. 4. 8. 이를 원고 명의 은행 계좌로 송금해주었다’는 취지로 주장하면서 이 사건 확약서(을 제1호증)를 비롯한 잔금 이체내역(을 제4호증) 등의 자료 역시 제출하고 있다.

③ 한편, 원고는 피고의 기망행위를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 주장도 하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 원고 주장 약정 사항의 존재를 인정하기 어려울 뿐만 아니라, 이 사건 매매계약 체결 과정에서 피고의 구체적인 기망행위 내용에 대해서도 원고는 제대로 밝히고 있지 않다.

④ 달리 앞서 본 사정들을 뒤집고, 원고와 피고가 이 사건 매매계약 체결 과정에서 원고 주장 약정 사항에 대해 합의하였다거나, 피고가 위와 같은 약정 사항을 제대로 이행하지 않은 채 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳤다고 볼 만한 합리적인 근거나 사정을 찾을 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박영순

[별지]

목 록

(1동의 건물의 표시)

소재지번, 건물명칭 및 번호

대구광역시 달서구

[도로명 주소]

대구광역시 달서구

건물내역

철근콘크리트구조

스라브지붕 5층 아파트

1층 1083.6㎡

2층 1083.6㎡

3층 1083.6㎡

4층 1083.6㎡

5층 1083.6㎡

관리실 18.0㎡

기계실 26.7㎡

공동변소 2.64㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

소재지번

1. 대구광역시 달서구

대

면적 7332.8㎡

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호:

건물내역: 철근콘크리트구조 전용면적 46.98㎡

(대지권의 표시)

대지권종류: 1 소유권대지권

대지권비율: 7332.8분의 30.65

1) 일부 내용만 수정하여 기재한다.

2) 이후 신탁을 원인으로 이 사건 부동산에 관하여 주식회사 E 명의로 그 소유권이전등기가
마쳐졌으나, 논의의 편의상 관련 내용은 생략하도록 한다.

3) 원고 소송대리인이 2021. 8. 13. 제출한 ‘청구취지 및 청구원인 변경신청서’에 기재된 ‘변경된
청구원인’ 내용에 따라 원고의 청구원인 주장 내용을 정리하고, 그 이전에 위 신청서와 배치되는
내용의 소장 기재 청구원인 주장 내용은 철회한 것으로 본다.