의정부지방법원 2021. 4. 9 선고 2020가합50010 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 이건호

변론 종결2021. 3. 12.

판결 선고2021. 4. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 의정부등기소 2018. 9. 14. 접수 제80006호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라.

2. 피고는 원고에게 245,700,000원 및 이에 대하여 2019. 12. 16.자 청구취지변경신청서부본 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 7. 4.경 피고가 신축 중인 의정부시 C에 있는 D아파트 E호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 대금 210,000,000원에 분양받기로 하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하면서, 그에 대한 분양계약서(이하 '이 사건 1차 분양계약서'라 한다)를 작성하였는데 그 중 전용면적 및 대지면적란은 아무런 내용도 기재하지 아니하였다. 당시 이 사건 아파트는 준공승인을 받기 전으로 분양 공시 가격표에는 전용면적 58.69㎡, 공용면적 19.18㎡, 분양면적 77.87㎡, 분양가격은 212,000,000원으로 기재되어 있었다.

나. 원고와 피고는 2018. 7. 14.경 이 사건 1차 분양계약서와 동일한 내용의 분양계약서(이하 '이 사건 2차 분양계약서'라 한다)를 다시 작성하였는데, 이 사건 2차 분양계약서에는 전용면적란에 '58.6925㎡', 대지면적란에 '등기부 등본에 준함 7.4384㎡'라고 기재하였다.

다. 원고는 2018. 9. 14.경 이 사건 아파트에 대한 분양대금 210,000,000원 및 소유권 이전등기 시 발생하는 비용과 수수료까지 모두 납부하였다.

라. 원고는 2018. 9. 14.경 피고로부터 이 사건 아파트에 관하여 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라 한다)를 경료받았다. 이 사건 아파트의 등기부등본상의 전용면적은 57.4085㎡, 대지면적은 7.2745㎡이다.

마. 피고는 이 사건 아파트의 등기부등본상의 면적과 동일한 면적을 기재한 분양계약서(이하 '이 사건 3차 분양계약서'라 한다)를 다시 작성한 후 이를 이 사건 이전등기 경료 시 증빙자료로 제출하였다.

바. 한편, 원고는 2018. 10. 3.경 이 사건 2차 분양계약서와 이 사건 3차 분양계약서가 서로 다르고, 이 사건 분양계약 체결 당시 피고가 원고에게 고지하여 준 분양 면적보다 실제 등기된 이 사건 아파트의 전용면적 및 대지면적의 합계가 1.4479㎡ 가량 줄어들었다는 이유로, 피고에게 피해보상금 명목으로 4,597,835원을 요구하였고, 피고는 같은 달 10. 원고에게 4,598,000원을 지급하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주장

① 이 사건 1차 분양계약서 작성 전 피고가 제시하였던 분양 공시 가격표에 기재된 분양 면적과 실제 이 사건 아파트의 등기부상 면적에 큰 차이가 있고, 피고가 원고에게 이러한 사정을 미리 고지해

주었더라면 원고는 이 사건 아파트를 분양받지 않았을 것이므로, 이 사건 분양계약을 취소한다.

② 피고는 이 사건 3차 분양계약서를 위조하여 이 사건 이전등기를 경료한 것이므로, 이 사건 이전등기는 그 자체로 원인무효의 등기이다.

③ 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라 한다) 제6조 제1항은 분양사업자로 하여금 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개 모집하도록 규정하고 있다. 이 사건 분양계약은 강행법규인 위 건축물분양법 제6조 제1항을 위반하여 체결되었으므로 무효이다1) .

④ 피고는 원고에게, 원고가 입은 재산상 손실과 분양계약서 작성 과정에서의 위법행위로 인한 손해배상금 등을 지급하기로 약속하였으나, 4,598,000원만 우선 지급한 후 나머지 손해배상금은 지급하지 않고 있다.

따라서, 피고는 원고로부터 위와 같은 사유로 원인무효인 이 사건 이전등기의 말소등기 절차를 인수하여야 하고, 원고에게 기 지급한 분양대금 210,000,000원 및 손해배상금 35,700,000원{이 사건 이전등기 말소로 인한 이주비용, 금융권 대출에 따른 손해금, 정신적 피해보상, 기타 비용처리에 따른 피해보상금 등 명목으로 35,700,000원(= 분양금액의 17%)} 등 합계 245,700,000원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. ① 주장에 대한 판단

앞서 인정한 사실에 앞서 거시한 증거와 을 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고는 이 사건 분양계약 체결 당시 원고에게 분양 공시 가격표에 기재된 분양 면적과 준공 이후 등기부에 표시될 분양 면적 사이에 다소 차이가 있을 수 있다는 점을 고지한 것으로 보이고, 가사 피고가 이를 명시적으로는 고지하지는 않았더라도, 적어도 원고로서는 그러한 변동 가능성을 인식하고 있었던 것으로 봄이 상당한 이상, 제출된 증거만으로는 피고의 기망행위가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 증거가 없다. 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

1) 이 사건 1차 분양계약서에는 분양 면적이 기재되어 있지 않고, 이 사건 2차 분양계약서에는 분양

면적이 기재되어 있기는 하지만 대지면적란에 '등기부 등본에 준함'이라는 문구가 부기되어 있으며, 이 사건 3차 분양계약서에 기재된 분양 면적은 이 사건 아파트의 등기부등본상의 면적과 동일하다.

2) 이 사건 1, 2, 3차 각 분양계약서 제3조 제3항에는 "준공 시 전용면적, 공유면적, 대지지분은 건축물대장과 등기부등본에 준하며 약간 변경 될 수 있다"라고 명시되어 있다.

3) 원고는 이러한 분양 면적에 차이가 발생할 가능성 때문에 피고 측에게 이 사건 1차 분양계약서상에는 기재하지 않았던 분양 면적을 이 사건 2차 분양계약서상에 기재하여 달라고 요청하였던 것으로 보이고, 이후 피고로부터 이 사건 2차 분양계약서에 기재된 면적을 기준으로 이보다 이 사건 이전등기 시 줄어든 면적 1.4479㎡에 관하여 1㎡당 3,175,520원으로 계산한 4,598,000원을 지급받았다.

4) 이 사건 아파트에 대한 분양 공시 가격표상의 분양가격이 212,000,000원임에도 실제 이 사건 분양계약은 대금 210,000,000원으로 체결되었는바, 위 분양 공시 가격표상의 분양면적도 잠정적인 것에 불과할 뿐 확정적인 것으로는 보이지 않는다.

나. ② 주장에 대한 판단

갑 제7호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고와 피고가 이 사건 이전등기 업무 처리를 위임한 법무사가 원고의 동의 없이 이 사건 3차 분양계약서를 작성한 사실은 인정되나, 한편 앞서 인정된 사실에 갑 제5 내지 7호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ⓐ 이 사건 3차 분양계약서는 위 법무사가 원고와 피고를 위하여 이 사건 이전등기 업무를 신속하게 처리하고자 이 사건 2차 분양계약서와 이 사건 아파트의 등기부등본을 토대로 이전등기 업무처리 시 요구되는 적정한 계약서의 양식에 맞게 이 사건 2차 분양계약서를 재작성한 것이라고 평가할 수 있는 점, ⓑ 원고는 피고를 이 사건 3차 분양계약서에 관한 사문서위조 및 동행사 등 혐의로 고소하였으나 피고는 수사기관으로부터 혐의없음(증거불충분) 처분을 받은 점, ⓒ 달리 피고에게 이 사건 3차 분양계약서를 위조할 만한 뚜렷한 동기를 찾아볼 수도 없는 점 등을 종합해 볼 때, 이 사건 3차 분양계약서가 위조된 것이어서 이 사건 이전등기가 원인무효라고 단정할 수는 없다. 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

다. ③ 주장에 대한 판단

건축물분양법 제6조 제1항은 건축물 분양과정에서의 투명성을 보장하기 위하여 건축법 제11조에 따른 허가권자에 대한 분양신고 후에 그 수리사실을 통보받은 후에야 수분양자를 공개모집하도록 하는 규정으로 분양계약을 체결하는 방식을 제한하는 규정이다. 건축물분양법은 위 규정에 위반하여 분양모집 광고를 한 경우 1년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있다(건축물분양법 제10조 제2항 제1호). 그런데 건축물분양법은 위 제6조 제1항을 위반한 분양계약의 효력에 관하여 이를 직접적으로 규정하고 있지는 않다. 한편으로 같은 법은 건축물 분양과정에서의 투명성을 보장하는 것 이외에도 수분양자에 대한 거래의 안전을 확보하는 것도 입법목적으로 하고 있으므로(같은 법 제1조 참조), 위 제6조 제1항을 위반하여 건축물 분양계약이 체결되었다고 하여 이를 모두 적법하지 않은 분양계약인 것으로 해석하게 되면 수분양자에 대한 거래의 안전을 해하게 되어 건축물분양법의 입법목적을 달성하는 것이 어렵게 된다.

이러한 건축물분양법 제6조 제1항의 문언, 입법목적에 같은 법 전체의 목적, 체계, 내용에 비추어 보면 위 제6조 제1항은 이를 위반한 자를 처벌함으로써 분양과정의 투명성을 보장하려는 취지의 규정으로 해석될 뿐이지, 여기서 더 나아가 그 방식을 위반한 분양계약의 사법상 효력까지 부정하는 강행법규에 해당한다고 해석할 수는 없다.

따라서 위 건축물분양법 제6조 제1항은 단속법규에 불과하다고 할 것이므로, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. ④ 주장에 대한 판단

피고가 원고에게 기 지급한 4,598,000원 이외에 추가로 원고 주장의 손해배상금의 지급을 약속하였다거나 이 사건 이전등기를 말소하여 주기로 약정하였다는 점을 인정할 증거가 없다. 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이상원

판사김보현

판사전경민

별지

했는데 이를 위반하고 사전분양을 하였으므로 이 사건 분양계약은 무효이다'라는 취지로 주장하고 있는바, 이러한 원고의 주장을 위와 같이 선해하여 판단한다.