

서울남부지방법원 2015. 1. 20 선고 2014가단215417 판결 [약정에 기한 소유권이전등기청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2014. 11. 11.

판결 선고 2015. 1. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산에 관하여 2013. 1. 14.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

아래의 각 사실은 원고와 피고가 서로 다투지 않거나 갑 제1, 5호증의 각 기재, 갑 제2호증의 1 내지

7의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 7개 건물로 이루어진 지하상가 중 4개 건물에 대한 원고의 소유권취득

1) 서울 구로구 C 외 1필지 D 제지1층 상가건물(다음부터 '이 사건 지하상가'라고만 한다)은 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산(제비101, 107호, 다음부터 '이 사건 각 건물'이라고만 한다)을 포함하여 제비101 내지 107호의 7개 건물로 구분 등기된 집합건물이다.

2) 원고는 2011. 4. 26. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 이 사건 지하상가 제비103 내지 106호 4개 건물(다음부터 '원고 소유 건물'이라고만 한다)에 대한 각 소유권을 취득하였다.

나. 원고와 피고의 이 사건 지하상가 전체(7개 건물)에 대한 매매계약 체결

1) 원고와 피고는 2013. 1. 14. "부동산매매계약서"라는 제목의 문서(갑 제5호증)를 작성하면서, 원고가 피고에게 원고 소유 건물과 함께 소외 부동산투자전략연구소주식회사 소유의 이 사건 각 건물과 소외 페이스민음주식회사 소유의 이 사건 지하상가 제비102호 등 이 사건 지하상가 전체를 매매대금 8억 7천만 원으로 정하여 매도하기로 약정하였다(다음부터 '이 사건 매매계약'이라고만 한다).

2) 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서, ① 계약금은 4,000만 원으로 정하여 그중 2,000만 원은 원고 소유 건물에 대한 계약금 명목으로, 나머지 2,000만 원은 이 사건 각 건물의 계약금 명목으로 각 계약일에 지급하되, 이 사건 각 건물에 대한 계약금은 원고가 소유자들을 대신하여 수령하기로 하고, ② 원고의 책임으로 이 사건 각 건물을 피고가 매수할 수 있도록 하되, 만일 피고가 이 사건 각 건물을 매수하지 못하거나 피고가 이 사건 각 건물을 매수함으로써 이 사건 매매계약에 따른 매매대금이 8억 7천만 원을 초과하는 경우 또는 원고가 8억 7천만 원을 초과하는 매매대금을 요구하는 경우에는 이 사건 매매계약을 무효로 하고 계약금을 피고에게 반환하기로 하며, ③ 이 사건 지하상가 제비102호는 경매가 진행 중이므로 피고가 낙찰 받는 것으로 하여 매수대금에 포함시키고, 이 사건 매매계약의 중도금과 잔금의 지급과 소유권이전등기에 필요한 서류의 교부는 피고가 제비102호를 낙찰 받아 그 대금을 완납한 날에 한꺼번에 이행하기로 약정하였다.

다. 피고의 이 사건 각 건물에 대한 소유권취득

피고는 2013. 1. 15. 이 사건 각 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기를

하였다.

라. 이 사건 지하상가 제비102호에 대한 제3자의 낙찰 및 소유권취득

이 사건 지하상가 제비102호는 소외 E가 2014. 3. 11. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 소유권을 취득하였다.

2. 청구원인에 관한 판단

원고는, 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 지하상가 제비102호를 경락받아 중도금 및 잔금을 확정할 의무가 피고에게 있음에도 피고는 위 의무를 이행하지 아니할 뿐만 아니라 이행거절의 의사를 표시하였고, 이에 원고가 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약에 대한 해제의 의사표시를 피고에게 하였으며, 이 사건 매매계약을 합목적적으로 해석하여 보면 이러한 경우 이 사건 매매계약에 따라 피고가 소유권을 취득한 이 사건 각 건물에 관하여 피고가 원고에게 소유권을 이전하여 주기로 하는 묵시적 합의가 있다 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

위 기초 사실에서 인정한 내용과 같이 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 '원고의 책임으로 이 사건 각 건물을 피고가 매수할 수 있도록 하고, 피고가 이 사건 각 건물을 매수하지 못하는 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하며 계약금을 피고에게 반환하기로' 약정하였다는 사정만으로 원고의 주장과 같은 묵시적 합의를 인정하기에 부족하고, 원고가 이 사건 각 건물을 매수하기 위한 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 사실이 있었다거나 설령 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 해제되었다고 하더라도 달리 볼 것은 아니며, 그밖에 그러한 묵시적 합의를 인정할 만한 특별한 사정을 더 찾을 수 없으므로, 원고의 주장은 피고가 이 사건 매매계약에 따른 의무를 불이행하였는지 등에 관하여 더 나아가 살펴볼지 않더라도 이를 받아들일 수 없다.

3. 결론

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

판사박진웅

별지