

서울중앙지방법원 2023. 4. 11 선고 2022가단5032784 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김양수

주위적피고B

소송대리인 법무법인 수도

담당변호사 소동기, 소대웅

예비적피고1. C

소송대리인 D

2. E협회

소송대리인 변호사 조하늘

소송복대리인 변호사 이창훈

변론 종결2023. 3. 21.

판결 선고2023. 4. 11.

주 문

1. 원고의 주위적 피고 B에 대한 청구 및 예비적 피고 C, E협회에 대한 각 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 B은 원고에게 성남시 분당구 F 답 1,182㎡ 중 1182분의 16.53 지분에 관하여

2021. 5. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고 C, E협회는 연대하여 원고에게 14,067,030원 및 이에 대하여 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주위적 피고 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 2001. 1. 9. G으로부터 성남시 분당구 H외 3필지 I(이하 '이 사건 빌라'라 한다) J호(이하 '이 사건 세대'라 한다)를 매수하고, 이 사건 세대에 관하여 2001. 7. 5. G 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 다음 2001. 9. 12. 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 세대를 비롯한 이 사건 빌라의 시행자인 G, K은 성남시 분당구 F 답 1,182m²를 텃밭으로 조성하여 이 사건 빌라의 구분소유권자들에게 구분소유적 공유의 방식으로 구역을 특정하여 분양하였고, 피고 B은 2002. 1. 23. K으로부터 성남시 분당구 F 답 1,182m² 중 16.53/1182 지분(이하 '이 사건 텃밭'이라 한다)에 관하여 2002. 1. 14. 자 매매를 원인으로 하는 공유지분이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2021. 5. 28. 피고 B으로부터 이 사건 세대를 1,397,000,000원에 매수(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하고, 2021. 8. 6. 위 1,397,000,000원을 지급한 다음 이 사건 세대에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 예비적 피고 C(이하 '피고 C'라 한다)는 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사이고, 예비적 피고 E협회(이하 '피고 협회'라 한다)와 사이에 2020. 6. 26.부터 2021. 6. 25.까지 기간 동안 발생한 중개사고로 인한 손해에 대하여 100,000,000원의 한도 내에서 보상하는 내용의 공제계약을 체결하였다.

마. 한편, 이 사건 매매계약서의 제5조 제1항은 "매도인은 계약 당시 매매 물건에 부속하는 부속물,

시설 일체를 인도하여야 한다."고 정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을가 제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

- 주위적으로 피고 B은 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 세대에 부속하는 이 사건 텃밭의 소유권을 이 사건 세대와 함께 이전하여야 한다.
- 피고 B의 이 사건 텃밭에 대한 소유권이전등기 이행의무가 인정되지 않는 경우, 예비적으로 공인중개사인 피고 C는 원고에게 이 사건 매매계약을 중개하면서 이 사건 텃밭이 이 사건 매매계약의 목적물에 포함되는 것으로 설명하였는데도 이 사건 텃밭 소유권이 원고에게 이전되도록 할 선관주의의무를 위반하여 원고가 그 소유권을 이전받지 못하는 중개사고를 발생시켰으므로, 원고에게 공인중개사법 제30조에 따른 손해배상금으로 이 사건 텃밭의 시가 14,067,030원 상당을 지급하여야 하고, 피고 C와 공제계약을 체결한 공제사업자인 피고 협회는 피고 C와 연대하여 원고에게 피고 C의 위와 같은 중개사고로 인한 손해액인 위 14,067,030원 상당을 지급하여야 한다.

3. 주위적 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

피고 B이 원고에게 이 사건 텃밭에 관한 소유권이전등기를 이행할 의무가 있는지에 관하여 보건대, 위 인정사실, 을가 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 이 사건 세대와 이 사건 텃밭은 각각 별개의 부동산등기부가 존재하고, 피고 B은 이 사건 세대와 이 사건 텃밭에 관하여 각각 다른 시기에 별개의 매매계약을 체결하여 소유권을 취득하였으며, 처분문서인 이 사건 매매계약서의 '부동산의 표시'란과 중개대상물 확인·설명서의 '대상물건의 표시'란에는 이 사건 세대만이 기재되어 있고 이와 별개의 부동산인 이 사건 텃밭은 기재되어 있지 않는 사실, 이 사건 빌라의 각 세대 수분양자 모두가 텃밭을 분양받은 것으로 보이지는 않는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 텃밭은 이 사건 세대와 별개의 부동산으로서 부속물에 해당하지 아니하고, 원고 주장과 같이 이 사건 텃밭이 이 사건 매매계약의 목적물에 포함되어 피고 B이 원고에게 그 소유권이전의무를 부담한다고 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제의 원고의 피고 B에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 예비적 피고들에 대한 청구에 관한 판단

이 사건 매매계약을 중개한 피고 C가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 텃밭이 이 사건 매매계약의 목적물에 포함되는 것으로 설명하였는지에 관하여 보건대, 갑 제6, 8호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고(갑 제6호증은 원고와 피고 C의 어머니인 D 사이에 이 사건 매매계약 체결일로부터 수 개월 후인 2021. 12. 7. 이루어진 전화통화를 녹취한 녹취록인데, 당시 원고가 '저는 사장님한테 중개로 분명히 텃밭 5평까지 해서 계약을 한 거고'라고 말하자 이에 D이 '네'라고 대답하고, '그것만 빼고 파는 법이 없어요'라고 말하는 등으로 원고의 오해를 불러일으킬 만한 표현을 하기는 하였으나, 이는 상대방의 말을 듣고 있음을 표시하면서 항의하는 원고를 달래기 위한 통상적인 응대를 한 것에 불과하다고 보이고, D이 원고에게 '막상 그 계약하고 그럴 때는 "우리 그 5평은 거기 아니라고 그거 할 때 그런 거 없었다고" 그러더라고'와 같이 말한 내용의 취지는 이 사건 빌라의 여러 다른 세대에 관한 매매계약 체결 시 텃밭도 함께 매매의 목적물에 포함시켰지만 이 사건 세대에 관한 매매계약 체결 당시에는 이 사건 텃밭이 매매 목적물에 포함되지 않았다는 것이어서, 이를 근거로 원고 주장과 같이 피고 C가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 텃밭이 이 사건 매매계약의 목적물에 포함되는 것으로 설명하였다고 인정할 수는 없고, 갑 제8호증은 이 사건 매매계약 체결 4일 전인 2021. 5. 24.1) 원고와 함께 D으로부터 이 사건 세대 매매 시 이 사건 텃밭도 매매 목적물에 포함된다는 내용의 설명을 들었다는 L의 사실확인서로서 이것만으로 원고 주장사실을 인정할 수는 없다), 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 C가 원고에게 이 사건 텃밭이 이 사건 매매계약의 목적물에 포함된다고 설명하였음을 전제로 한 원고의 피고 C, 협회에 대한 각 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 주위적 피고 B 및 예비적 피고들에 대한 각 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장원지

1) 2022. 5. 24.로 기재되어 있으나 이는 2021. 5. 24.의 오기임이 명백해 보인다.