

수원지방법원 성남지원 2020. 5. 15 선고 2019가단9063 판결 [부동산소유권이전등기 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2020. 12. 24 선고 2020나69274 판결

수원지방법원 성남지원 2020. 5. 15 선고 2019가단9063 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 신우

담당변호사 조준완

피 고 B

소송대리인 변호사 김기범

소송복대리인 변호사 김경현

변론 종결 2020. 4. 24.

판결 선고 2020. 5. 15.

주문

1. 이 사건 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 187,500,000원과 이에 대하여 2017. 2. 21.부터 2019. 6. 5.까지는 연5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 10. 12. 춘천시 C 내 1번 전 397㎡를 1억 8,000만 원에 분양받은 계약을 매도인 겸 판매사인 D, 분양대행사인 주식회사 E(대표이사 D, 이하 "E"이라고만 한다)과 체결하였다가, 2016. 10. 25. 같은 부동산 중 전 503㎡(약 152평)를 2억2,800만 원에 분양받는 계약(이하 "이 사건 1차 분양계약"이라 한다)을 이들과 다시 체결하고, 그 무렵 계약금과 중도금 명목으로 합계 7,500만 원을 D에게 지급하였다.

나. 위 부동산은 당시 F와 G이 공유하고 있었는데, D과 E은 2016. 12. 9. 원고에게 '위 부동산 152평에 대한 소유권을 이전하지 못할 경우에는 춘천시 H[이하 춘천시 H대 413㎡(약 125평)를 "이 사건 부동산"이라 한다] 중 62.5평을 원고에게 대토한다'는내용의 확약서를 원고에게 작성해 주었다. 한편, 피고와 D은 2016. 12. 12. 원고에게 '이 사건 부동산 중 1/2인 62.5평의 소유자는 D임을 확인하고, D이 제3자에게 위 지분에 대한 소유권이전을 요구하면 이에 따를 것임을 확인한다'는 내용의 확인서를 작성해 주었다(이하 이를 "이 사건 합의"라 한다).

다. 그 후 원고와 I, J은 2017. 8. 17. 춘천시 K 전 590㎡와 L 전 292㎡ 중 364㎡(약110평)를 원고가, 282㎡를 I 이, 235㎡를 J이 합계 7억 7,140만 원에 분양받기로 하는 계약(이하 "이 사건 2차 분양계약"이라 한다)을 위 부동산들의 공유자이자 매도인들인피고 및 M, 분양대행사인 E, 판매사인 D과 체결하였다.

라. 피고와 E은 2017. 8. 18. '이 사건 1차 분양계약을 해지하고, 이에 따라 기존에 발행한 계약서, 확인서 및 현금영수증 등을 회수하기로 하며, 기존에 입금한 7,500만원은 이 사건 2차 분양계약의

364㎡(110평) 중 165㎡(50평)로 대체하기로 합의하고, 피고도 이를 확인한다'는 내용의 확인서(이하 "이 사건 확인서"라 한다)를 원고에게 작성해 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지 번호 포함, 이하 같음), 을 제1내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고가 2017. 2. 13. N에게 이 사건 부동산을 3억 7,500만 원에 매도하고, 2017. 2.21. 소유권이전등기까지 마쳐주었던바, 이는 이 사건 합의의 위반(채무불이행)에 해당하고, 불법행위에도 해당한다.

따라서 피고는 원고에게 채무불이행 및 불법행위에 기한 손해배상으로 위 매각대금의 1/2인 1억 8,750만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

피고가 2017. 2. 13. 이 사건 부동산과 그 지상에 있던 경량철골조 경사슬라브지붕단층 제2종근린생활시설 67.49㎡를 N에게 합계 3억 7,500만 원에 매도하고, 2017. 2.21. 소유권이전등기까지 마친 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다.

그렇지만 위 증거들을 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 본다면, 피고의 위 매도행위는 원고에 대하여 채무불이행이나 불법행위를 구성한다고 볼수 없다.

① 이 사건 1차 분양계약의 계약금과 중도금을 이 사건 2차 분양계약의 분양대금 일부로 유용하기로 합의한 점에 비추어 볼 때, 이 사건 2차 분양계약의 체결로 이 사건1차 분양계약은 해지되었다고 봄이 상당하다. 이 사건 확인서는 이 사건 1차 분양계약의 해지에 관한 관련 당사자들의 위와 같은 의사를 명시적으로 확인하고 있다.

② 이 사건 확인서는 이 사건 합의를 기재한 확인서를 회수한다고 명시하고 있는바,이 사건 합의도 이로써 실효되었다고 할 것이다.

③ 이 사건 합의는 이 사건 1차 분양계약의 불이행에 따른 원고의 원상회복청구권또는 손해배상채권을 담보하기 위하여 체결된 것으로 보이는바, 이 사건 합의가 체결된 경위나 이 사건 합의의 목적 등에 비추어 볼 때, 이 사건 합의는 이 사건 1차 분양계약이 해지됨으로써 같이 효력을 상실하였다고 봄이 상당하다.

④ 피고는 이 사건 2차 분양계약이 체결되기 전에 이 사건 부동산과 그 지상건물을 매도하였던바, 원고가 체결 전에 그러한 사정을 알고 있었다면 이 사건 2차 분양계약의 체결과 이 사건 확인서의 작성을 통해 손해배상청구권을 포기하였다고 볼 여지가 크다.

3. 결론

이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조승우