

수원지방법원 안산지원 2019. 6. 21 선고 2018가단17020 판결 [소유권이전등기절차이행청구]

재판경과

수원지방법원 2020. 4. 21 선고 2019나73840 판결

수원지방법원 안산지원 2019. 6. 21 선고 2018가단17020 판결

전 문

원 고 A

피 고 1. B 주식회사

소송대리인 법무법인 푸른 담당변호사 홍성용

2. 주식회사 C

소송대리인 변호사 고현영

변 론 종 결 2019. 5. 17.

판 결 선 고 2019. 6. 21.

주 문

1. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 소를 각하한다.
2. 피고 B 주식회사는 원고로부터 17,848,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 9. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 피고 B 주식회사가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고 주식회사 C의 원고에 대한 체납관리비채권이 존재하지 아니함을 확인한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 수탁자인 피고 B 주식회사(이하 ‘피고 B’이라고만 한다)는 2018. 9. 11. 원고에게 위 부동산을 각 9,844,000원에 매도하면서, 계약금 920,000원은 계약 당일, 잔금 8,924,000원은 2018. 11. 10.까지 지급받기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

나. 이 사건 매매계약에는 이 사건 부동산의 관리비에 관하여 다음과 같은 특약이 있다.

제8조(관리비에 대한 특약)

① 매매부동산의 보전, 사용, 수익 및 관리를 위하여 발생한 일체의 비용(이하 ‘관리비’라 한다)은 그 발생일과 관계없이 매수인(원고)이 부담하기로 하며 이에 대한 의무 불이행으로 인하여 매도인(피고 B)에게 손해가 발생한 경우 매수인은 이를 배상하기로 한다.

② ‘을(원고)’은 관리비와 관련하여 ‘갑(피고 B)’을 상대로 어떠한 책임도 물을 수 없다는 취지의 확약서(이하 ‘이 사건 확약서’라 한다)를 매매부동산 관리주체로부터 징구하여 ‘갑’에게 제출하여야 한다(이하 이 조항을 ‘이 사건 특약’이라 한다).

다. 이 사건 매매계약 체결 후 원고는 이 사건 부동산의 관리주체인 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’라고만 한다)에 미납관리비의 내역을 요구하자, 피고 C는 원고에게 2018. 9. 중순경 미납관리비 총액(목록1 부동산: 16,805,800원, 목록2 부동산: 36,639,970원)만을 고지하였다.

[인정 사실] 다툼 없는 사실, 갑 제1~4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 관한 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 따르면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 매매잔금 17,848,000원(= 8,924,000원 × 2)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 위 매매계약에 따른 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 위 피고의 항변 등에 관한 판단

1) 항변 등의 요지

원고는 이 사건 특약에 따라 위 피고에게 피고 C 명의의 이 사건 확약서를 제출할 의무가 있고, 위 의무는 위 피고의 원고에 대한 소유권이전등기절차 이행의무와 선이행 또는 동시이행의 관계에 있다. 따라서 확약서를 제출받기 전에 위 피고가 소유권이전등기절차를 이행할 의무는 없다.

나아가 원고가 잔금 지급일까지 확약서를 제출하지 아니하였으므로, 위 피고는 확약서 제출의무 및 잔금 납부의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 위 피고는 원고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전할 의무가 없다.

2) 판단

가) 원고의 확약서 제출의무가 위 피고의 소유권이전등기절차 이행의무와 선이행 또는 동시이행 관계에 있는지

(1) 확약서 미제출에 관한 항변은 원고의 확약서 제출의무가 위 피고의 소유권이전등기절차 이행의무보다 먼저 이행할 의무이거나 늦어도 동시에 이행할 의무임을 전제로 한 것이므로 이를 먼저 살핀다.

(2) 이 사건 특약에 따라 원고에게 이 사건 확약서 제출의무가 있음은 앞서 본 것과 같다. 그러나 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 위 인정 사실만으로는 원고의 확약서 제출의무가 피고의 소유권이전등기절차 이행의무보다 선이행할

의무라거나 동시에 이행할 의무라고 인정하기 부족하고, 달리 그 증명이 없다. 따라서 그와 같은 전제에서 원고로부터 확약서를 제출받기 전에는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 없다는 주장은 받아들일 수 없다.

① 이 사건 특약은 ‘원고에 대한 확약서 제출의무’를 정하고 있을 뿐 위 의무의 이행기를 특정하거나 위 의무와 위 피고의 소유권이전등기절차 이행의무가 동시이행관계에 있음을 명시하지 아니하고 있다. 오히려 이 사건 매매계약은 ‘피고 B은 처분대금 정산일로부터 7일 이내에 소유권이전등기를 하여야 한다’고 정하고 있어, 위 피고의 소유권이전등기절차 이행의무는 대금을 지급받아 정산하면 이행기에 도달하는데, 확약서의 유무는 대금 정산과 직접적 관련이 없다.

② 위 피고는 이 사건 매매계약의 전제가 된 공매 공고에 ‘관리비를 포함한 이 사건 부동산에 관한 제세공과금은 매수인의 책임과 부담으로 정산한다.’는 규정이 있음을 위 항변의 근거로 들고 있지만, 매수인인 원고가 관리비 지급의무를 부담한다는 것과 그 의무를 소유권이전등기절차 이행의무와 먼저 또는 동시에 이행하여야 한다는 것은 별개이다.

③ 이 사건 매매계약과 위 공매 공고에 따르면 원고가 체납관리비 지급의무를 이행하지 아니하여 위 피고에게 손해가 발생한 경우 이를 배상하도록 정하고 있는데, 만약 소유권이전등기절차 이행 전에 체납관리비를 모두 지급하고 확약서를 받아 제출할 의무가 있고, 그 불이행을 이유로 위 피고가 소유권이전등기절차 이행을 거절할 수 있다면, 애초 배상의무 발생 여지가 없게 된다.

④ 아울러 원고의 관리비 지급의무는 피고 C와의 관계에서는 이 사건 부동산의 새로운 소유자로서 피고 B의 채무를 병존적으로 인수하거나 그 이행을 인수한 것이므로, 오히려 소유권이전등기절차 이행의무가 확약서 제출의무보다 우선한다고 보는 것이 더 합리적이다.

(3) 나아가, 특별승계인은 전 구분소유자의 공용부분 체납관리비만을 승계하는 것이 원칙(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결 등 참조)인 것에 대해 소유자와 특별승계인 간 합의로 전체 체납관리비를 특별승계인이 인수하기로 약정하거나 그에 따른 확약서를 제출하도록 정한 것 자체를 무효라고 볼 수 있는지와 별개로, 아래와 같은 사정에 비추어 볼 때 적어도 이 사건 확약서 제출의무를 소유권이전등기절차 이행의무보다 먼저 이행하거나 동시에 이행하도록 강제하는 것은 원고가 주장하는 바와 같이 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라 한다) 제6조에 따라 고객인

원고에게 부당하게 불리하여 공정성을 잃은 약관으로 무효라고 보는 것이 타당하다. 따라서 어느 모로 보나 위 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

① 위 피고는 부동산의 신탁업무를 전문으로 하는 회사로 신탁부동산인 이 사건 부동산을 공매하는 과정에서 위 피고가 미리 마련한 매매계약서 양식을 이용하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보이고, 달리 원고가 이 사건 매매계약 당시 이 사건 특약에 관한 개별적인 교섭 기회를 가졌다고 볼 자료도 없어 이 사건 특약은 약관법의 적용을 받는 약관에 해당한다고 보는 것이 타당하다.

② 구분소유자 특별승계인의 체납관리비 지급의무는 해당 구분소유권을 취득함으로써 발생하는 채무인데, 특별승계인에게 체납관리비 전액을 납부하였음을 확인한다는 취지의 확약서를 받아 제출할 의무를 소유자의 소유권이전등기절차 이행의무보다 먼저 이행하여야 한다면, 특별승계인으로서 확정적으로 소유권을 취득하기도 전에 관리비 지급의무를 이행하여야 하는 불공평한 상황에 놓이게 된다.

③ 특히 위 피고는 앞서 본 것과 같이 잔금지급일까지 원고가 확약서 제출의무를 미이행하였음을 이유로 계약을 해제한다고 주장하는데, 여기에 이 사건 매매계약에서 잔금지급일을 매매계약일 60일 이후로 정한 사정을 보태어 보면, 원고가 잔금지급일까지 확약서를 제출하여야 한다면 원고는 피고 C가 주장하는 체납관리비의 당부나 다과에 관하여 재판상 또는 재판 외에서 다툼 기회를 사실상 포기당하게 된다.

④ 반면 위 피고가 이 사건 확약서 제출의무를 규정한 것은 결국 체납관리비 관련 분쟁으로 인한 위 피고의 손해 발생을 예방하기 위함으로 보인다. 그런데 위 피고의 손해는 위 피고, 피고의 위탁자, 원고와 피고 C 사이에 체납관리비에 관한 분쟁이 발생하고 그 분쟁이 원만히 해결되지 아니하여 피고 C가 위 피고에게 그 이행을 구하고, 그 결과 위 피고가 이를 이행하여야 비로소 위 피고의 손해는 현실화된다. 따라서 손해 현실화 여부가 불투명한 잔금지급 시점에 확약서를 제출하게 하는 것은 그 목적에 비추어도 과도하다.

⑤ 전 소유자인 위 피고는 관리비의 액수와 내역을 모두 확인할 수 있었는데도 이를 공매 공고나 매매계약 체결 과정에서 고지하지 아니하였다. 반면 매수인인 원고는 체납관리비 액수를 확인할 수 없는 상태에서 이 사건 특약이 포함된 매매계약을 체결하였다. 피고 C는 이 사건 매매계약 체결

전에는 원고가 당사자가 아님을 이유로 체납관리비 액수 확인을 거절하였고, 이 사건 매매계약 체결 이후에도 원고가 소유자가 아님을 이유로 구체적인 관리비 내역을 제공하지 아니하였다.

⑥ 이 사건 매매계약의 대금은 각각 9,844,000원인 반면, 피고 C가 주장하는 미납관리비는 각각 16,805,800원과 36,639,970원에 이른다. 이는 매매대금의 2~4배에 이르는 금액으로 원고가 이를 알고도 계약을 체결한 것이라고 단정하기 어렵다.

나) 위 피고의 해제 주장에 관한 판단

(1) 따라서 원고가 확약서 제출의무를 잔금지급일까지 이행하지 아니하였음을 이유로 한 해제 주장은 위 의무가 소유권이전등기절차 이행의무와 적어도 동시이행관계에 있어 확약서 제출의무 이행기가 도래하였음을 전제로 한 것이어서 받아들일 수 없다.

(2) 아울러 위 피고는 원고가 잔금 지급을 이행하지 아니한 것을 이유로도 이 사건 매매계약이 해제되었음을 주장하고 있지만, 위 각 사실과 증거 및 변론 전체의 취지로 알 수 있는 여러 사정, 즉 ① 위 피고가 확약서를 제출하지 아니하면 소유권이전등기를 마쳐줄 수 없다는 입장을 보인 점, ② 이에 원고는 위 피고를 상대로 잔금을 지급할테니 소유권이전등기절차를 이행해 달라는 취지의 이 사건 소송을 잔금지급기일(2018. 11. 10.) 한 달 전인 2018. 10. 8. 제기한 점, ③ 위 피고는 잔금지급기일까지 원고의 청구에 대하여 답변하지 않다가 2018. 12. 11. 확약서 제출 없이는 소유권이전등기절차를 이행할 수 없다는 취지의 답변서를 제출한 다음, 2019. 1. 23. 준비서면을 통해 비로소 잔금 미지급을 이유로 매매계약의 해제를 주장한 점 등을 종합하면, 위 피고는 이 사건 소 제기 이전에 미리 확약서 없이 잔금만을 지급받는 것을 거절하였고, 이에 대해 원고가 위 청구취지와 같이 잔금 지급과 동시에 소유권이전등기를 청구하는 소를 제기하는 방법으로 변제준비의 완료를 통지하고 그 수령을 최고함으로써 변제 제공이 이루어졌다고 볼 것이므로(민법 제460조 단서), 잔금 지급의무 불이행을 이유로 한 해제 주장도 받아들일 수 없다.

3. 피고 C의 본안전 항변에 관한 판단

피고 C의 원고에 대한 체납관리비채권이 존재하지 아니함을 확인하여 달라는 원고의 소에 대하여 피고 C는 확인의 대상이 장래의 권리관계에 관한 것이어서 확인의 이익이 없어 부적법하다고 다툰다. 확인의 소에서 소의 이익이 인정되려면 무엇보다도 확인의 대상이 현재의 권리나 법률관계일 것이

요구되며, 장차 바뀔 수 있는 불확실한 권리관계인 장래의 권리관계에 대한 확인의 소는 확인의 이익이 없어 부적법하다.

살피건대, 원고는 피고 B이 이 사건 확약서를 제출하지 아니하면 소유권이전등기절차를 이행하여 줄 수 없다고 주장하자 위 피고에게 그 절차 이행을 구하는 소를 제기하면서 피고 C를 상대로 이 사건 확약서의 전제가 된 체납관리비 채무의 부존재 확인을 함께 구하는바, 이와 같은 소 제기 경위에 비추어 볼 때 원고의 청구는 피고 B으로부터 이 사건 부동산의 소유권이전등기절차를 이행받기 전에는 피고 C에 대한 채무를 이행할 의무가 없음을 확인하여 달라는 취지로 보는 것이 타당하고, 피고 C 또한 원고가 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마쳐 소유권을 취득하여야 비로소 관리비 납부의무를 부담한다는 전제에서 본안전 항변을 하고 있으므로, 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득하지 못한 현재 상태의 권리관계에 대하여는 서로 다툼이 없어 확인의 이익이 없다.

아울러 원고의 청구를 소유권 취득한 후에도 관리비 납부의무가 존재하지 아니함을 확인하여 달라는 것으로 보더라도, 이는 위 피고의 본안전 항변과 같이 불확실한 장래의 권리관계에 대한 것이어서 부적법하다.

따라서 피고 C의 본안전 항변은 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 소는 부적법하여 각하하고, 원고의 피고 B에 관한 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤중렬

별지

부동산의 표시

1. [1동의 건물의 표시]

광명시 D에 있는 E건물

철골철근콘크리트구조 평슬라브 9층

판매 및 영업시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설

1층 1,921.34㎡, 2층 2,254.34㎡, 3~6층 각 2,256.57㎡, 7층 2,290.05㎡, 8층 1,635.38

㎡, 9층 843.33㎡, 지1층 2,697.56㎡, 지2층 2,790.02㎡, 지3층 2,776.77㎡, 지4층

2,677.26㎡, 제5층 2,663.39㎡, 지6층 2,295.21㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

광명시 D 대 3,317.2㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제지하1층 F호 철골철근콘크리트구조 12.16㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 3,317.2분의 3.77

2. [1동의 건물의 표시]

광명시 D에 있는 E건물

철골철근콘크리트구조 평슬라브 9층

판매 및 영업시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설

1층 1,921.34㎡, 2층 2,254.34㎡, 3~6층 각 2,256.57㎡, 7층 2,290.05㎡, 8층 1,635.38

m², 9층 843.33m², 지1층 2,697.56m², 지2층 2,790.02m², 지3층 2,776.77m², 지4층 2,677.26m², 제5층 2,663.39m², 지6층 2,295.21m²

[대지권의 목적인 토지의 표시]

광명시 D 대 3,317.2m²

[전유부분의 건물의 표시]

제지하1층 G호 철골철근콘크리트구조 12.16m²

[대지권의 표시]

소유권대지권 3,317.2분의 3.78. 끝.