

대전지방법원 2023. 5. 24 선고 2022가합101254 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 로제

담당변호사 이상진, 김병성

피고1. 주식회사 C

2. D

소송대리인 변호사 이한나

변론 종결2023. 4. 5.

판결 선고2023. 5. 24.

주 문

1. 피고 주식회사 C은 피고 D에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 4. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고 D는 원고들로부터 682,485,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2019. 4. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고들과 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D가 부담한다.
4. 제2항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 분양권의 거래 경위

1) 피고 D는 2019. 4. 4. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라고 한다)이 공급하는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)의 수분양자로 당첨되자, 중개업자인 E에게 이 사건 아파트의 분양권(이하 '이 사건 분양권'이라고 한다)에 대한 전매를 의뢰하였다.

2) E는 다른 중개업자들인 F, G 및 H를 통하여 이 사건 분양권의 매수인으로 원고들을 물색하였고, 원고들은 2019. 4. 7. 위 G 및 H에게 분양권에 대한 매매대금(일명 프리미엄) 명목으로 83,000,000원을 지급하였다.

나. 피고 D의 분양계약 체결

1) 원고들은 2019. 4. 11. 중개업자들을 통해 피고 D에게 이 사건 아파트에 대한 분양계약금 명목의 금원 75,200,000원을 전달하였다.

2) 피고 D는 2019. 4. 15. 원고들로부터 전달받은 돈으로 피고 C 명의 계좌에 계약금을 입금한 후, 2019. 4. 16. 피고 C와 사이에 이 사건 아파트를 752,000,000원에 공급받기로 하는 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 분양계약상 공급금액의 납부일정은 아래 표와 같다.

납부일	계약시	19.09.03	20.02.03	20.07.03	21.02.03	21.05.03	21.08.03	입주지정일
납부 금액 (원)	7,520만	7,520만	7,520만	7,520만	7,520만	7,520만	7,520만	2억 2,560만

다. 피고 D의 옵션계약 체결

1) 원고들은 2019. 8. 20. 옵션계약에 필요한 품목들을 지정하면서 중개업자들을 통해 피고 D에게 옵션계약금 명목으로 3,015,000원을 지급하였다.

2) 피고 D는 원고들이 선택한 품목들을 반영하여 2019. 8. 24. 피고 C와 사이에 옵션 공급대금을 28,700,000원으로 하는 옵션공급계약(이하 '이 사건 옵션계약'이라고 한다)을 체결하고, 원고들로부터 전달받은 돈으로 계약금을 납부하였다.

라. 분양권 매매계약서 작성 및 계약금 지급

1) 이 사건 분양권의 매매에 관한 거래 신고를 위하여 원고들과 피고 D 사이에 2020. 5. 20.자 분양권 매매계약서가 작성되었다.

2) 원고들은 2020. 5. 20. 위 분양권 매매계약서상 계약금 20,000,000원을 피고 D 명의 국민은행 계좌로 송금하였다.

마. 이후의 정황

1) 국토교통부의 2020. 6. 17.자 부동산규제로 인해 대전 지역 일대가 조정대상지역 및 투기과열지구로 지정되면서 원고들이 이 사건 아파트에 대한 중도금 등 대출을 받지 못하게 되자, 원고들은 2020. 8. 24. 피고 D와 사이에 부동산거래계약해제등확인서(이하 '이 사건 해제확인서'라고 한다)를 작성하여 대전광역시 유성구청에 제출하였다.

2) 피고 D는 2021. 12.경 피고 C에 중도금 및 잔금을 모두 납부하고, 이 사건 아파트에 직접 입주하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 71) 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 원고들의 주장 원고들은 2019. 4. 7.경 이 사건 아파트의 전매에 관하여 포괄적 권한을 위임받은 E를 통해 피고 D로부터 이 사건 분양권을 매수하는 계약을 체결하였고, 이 사건 아파트에 관한 총 분양대금 및 옵션대금 합계 780,700,000원(= 분양대금 752,000,000원 + 옵션대금 28,700,000원) 중 일부인 98,215,000원(= 분양계약금 75,200,000원 + 옵션계약금

3,015,000원 + 분양계약금 20,000,000원)을 피고 D에게 지급하였다. 따라서 피고 D는 나머지 금액인 682,485,000원을 원고들로부터 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 아파트 중 각 1/2지분에 관하여 2019. 4. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 아파트를 인도할 의무가 있다.

2) 이 사건 분양권에 대한 매매계약 성립 여부 가) 매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(민법 제563조).

매매계약은 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립한다. 매매목적물과 대금은 반드시 계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요가 없고, 이를 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하다(대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들에 갑 제4 내지 6호증의 각 기재 및 증인 E의 증언을 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고들과 피고 D 사이에 2019. 4. 7. 이 사건 분양권 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)이 적법하게 성립하였다고 봄이 타당하다. 이와 다른 전제에 선 피고 D의 주장은 받아들이기 어렵다.

① 피고 D는 중개업자인 E에게 이 사건 분양권의 전매를 의뢰하면서 '매도인'란에 자신의 서명과 날인이 기재된 매매계약서('매수인'란은 공란)와 각종 이행각서, 위임장 등의 각종 서류(이하 '권리확보서류'라고 한다) 및 자신의 신분증, 인감증명서, 주민등록등·초본 등의 서류(이하 '본인확인서류'라고 한다)를 교부하였는바, 그렇다면 피고 D는 E에게 이 사건 아파트 분양권의 매수인 선정 및 매매계약 체결에 관한 권한을 모두 위임한 것으로 봄이 타당하다.

② E는 피고 D로부터 위임받은 권한에 기초하여 원고들을 이 사건 분양권의 매수인으로 선정하고, 원고들에게 위 분양권을 이전하기로 약정하면서 원고들로부터 분양권 매매대금(프리미엄) 명목의 금원을 원고들 측 중개업자들을 통해 지급받았다(비록 이 사건 분양권의 매매대금을 83,000,000원으로 정하였다는 원고들의 주장과 달리 E는 이 법원에서 '분양권 매매대금으로 실제로 받은 금액은 50,000,000원 정도였다'고 진술하였으나, 당시 분양권 매매대금에 대한 추가 지급요구 없이 분양계약 및 옵션계약의 계약금 지급 등이 정상적으로 이루어진 이상 적어도 위 50,000,000원

정도를 매매대금으로 하여 분양권 매매계약을 체결한다는 점에 관한 의사의 합치는 있었던 것으로 보인다). 이후 원고들이 지급한 분양권 매매대금 중 일부는 피고 D에게 직접 지급되거나, 피고 D의 파기된 종전 계약에 대한 위약금을 지급하는데 사용되었다.

③ 피고 D는 중개업자들을 통해 원고들로부터 지급받은 돈으로 이 사건 분양계약의 계약금과 옵션계약의 계약금을 지급하였고, 이 사건 분양계약의 계약서 원본과 계약금 지급에 관한 영수증, 옵션계약금 지급에 관한 세금계산서가 모두 원고들에게 교부되었다.

④ 비록 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들과 피고 D가 직접 대면하거나 계약의 구체적인 내용 및 조건에 관하여 상의한 사실은 없으나, 일반적으로 전매제한 기간 동안의 분양권 거래는 매매 당사자들을 대리한 중개업자들 사이의 의사연락에 의하여 음성적으로 이루어지는 것이 일반적이므로(E도 이 법정에서 이와 동일한 취지로 진술하였다) 오히려 그와 같은 매매계약의 체결 방식은 거래관행에 비추어 자연스러운 것으로 보인다.

⑤ 이 사건 매매계약에 대한 거래신고를 위하여 전매제한 기간이 경과한 이후인 2020. 5. 20.자로 원고들과 피고 D를 당사자로 한 분양권 매매계약서가 작성되었고, 피고 D는 E로부터 그러한 사실을 전달받고도 아무런 이의를 제기하지 않았다.

3) 동시이행의무의 범위 가) 앞서 판단한 바와 같이 이 사건 매매계약이 적법하게 성립한 이상, 피고 D는 특별한 사정이 없는 한 위 매매계약에 기초하여 원고들에게 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 아파트를 인도할 의무가 있다. 다만 부동산 매매계약에 따른 매도인의 소유권이전등기의무와 매수인의 매매대금 지급의무는 서로 동시이행관계에 있고, 원고들은 피고 D에게 지급하여야 할 매매대금의 잔금이 있음을 자인하면서 위 잔금의 지급과 동시에 피고 D로 하여금 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기의무와 인도의무를 각 이행할 것을 구하고 있으므로, 아래에서는 피고 D의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는 원고들의 잔금 지급의무의 구체적 액수에 관하여 살펴본다.

나) 이 사건 아파트의 분양대금 및 옵션대금의 합계액이 780,700,000원(= 이 사건 분양대금 752,000,000원 + 이 사건 옵션대금 28,700,000원)인 사실, 피고 D가 원고들로부터 분양계약금 및 옵션계약금 합계 78,215,000원(= 분양계약금 75,200,000원 + 옵션계약금 3,015,000원) 및

분양권 매매계약금 20,000,000원을 지급받은 사실은 앞서 기초사실에서 인정한 것과 같다.

다) 이에 대하여 피고 D는 20,000,000원 중 12,000,000원을 원고들에게 반환하였다고 주장하고 있으나, 앞서 든 증거들과 을 제2호증의 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고 D는 원고들의 계좌가 아닌 E가 지정한 계좌(I 명의 농협계좌)로 12,000,000원을 송금한 점, I는 E의 지인일 뿐 원고들과 아무런 관련이 없고, 원고들이 위 12,000,000원을 I를 통해 전달받았다고 인정할 만한 아무런 객관적인 자료가 없는 점 등을 종합하면, 피고 D가 원고들에게 12,000,000원을 반환하였다고 인정하기 어렵다. 피고 D의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

라) 결국 원고들은 이 사건 아파트의 분양대금 및 옵션대금의 합계액 780,700,000원 중 98,215,000원을 매매대금으로 지급하였다고 할 것이므로, 피고 D의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는 원고들의 매매대금 지급의무로서 피고 D에 대하여 지급하여야 하는 잔금의 액수는 682,485,000원(= 780,700,000원 - 98,215,000원)이다.

4) 소결 피고 D는 특별한 사정이 없는 한 원고들로부터 682,485,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 아파트의 각 지분(1/2)에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고2), 원고들에게 위 아파트를 인도할 의무가 있다.

나. 피고 D의 항변에 대한 판단

1) 주장의 요지 가) 이 사건 매매계약은 주택법상 강행규정인 전매금지규정을 위반한 계약이므로 무효이다.

나) 이 사건 매매계약은 2020. 8. 24. 원고들과 피고 D 사이의 합의로 이미 해제되었고, 이후에는 원고들과 피고 D 사이의 수익분배약정으로 전환되었다.

2) 이 사건 매매계약이 강행규정을 위반하여 무효인지 여부 가) 관련 법리

사법상의 계약 기타 법률행위가 일정한 행위를 금지하는 구체적 법규정에 위반하여 행하여진 경우에 그 법률행위가 무효인지는, 당해 법규정이 가지는 넓은 의미에서의 법률효과에 관한 문제의 일환으로서, 그 점에 관한 명문의 정함이 있다면 당연히 이에 따라야 할 것이고, 그러한 정함이 없는 때에는 종국적으로 그 금지규정의 목적과 의미에 비추어 그에 반하는 법률행위의 무효 기타 효력 제한이 요구되는지를 검토하여 이를 정할 것인바, 특히 금지규정이 이른바 공법에 속하는 것인

경우에는, 법이 빈번하게 명문으로 규정하는 형벌이나 행정적 불이익 등 공법적 제재에 의하여 그러한 행위를 금압하는 것을 넘어서 그 금지규정이 그러한 입법자의 침묵 또는 법흠결에도 불구하고 사법의 영역에까지 그 효력을 미쳐서 당해 법률행위의 효과에도 영향이 있다고 할 것인지를 신중하게 판단하여야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

(1) 이 사건 아파트는 당초 주택법상 비투기과열지구로 지정된 지역에 건축된 주택으로서 이 사건 공급계약 당시 시행 중이던 구 주택법(2018. 1. 16. 법률 제15356호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라고 한다) 제64조 제1항 제4호, 구 주택법 시행령(2018. 5. 21. 대통령령 제28899호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법 시행령'이라고 한다) 제73조 제1항 [별표 3]에 따라 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 6개월 동안 분양권의 전매가 금지되어 있었던 사실, 위 법령에서 정한 전매제한 기간 중에 이 사건 매매계약이 체결된 사실은 당사자 사이에 아무런 다툼이 없다.

(2) 그러나 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 구 주택법 제64조 제1항의 전매제한 규정은 단순한 단속규정에 불과할 뿐 이를 위반한 공급계약의 사법상 효력까지 무효로 하는 강행규정이라고 보기는 어려우므로 이 사건 매매계약이 강행규정에 위반하여 무효라고 볼 수 없다. 이와 다른 전제에 선 피고 D의 주장은 받아들이기 어렵다.

① 대법원은 구 주택법 제64조와 같이 주택의 전매행위를 제한하는 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호 주택법으로 전문 개정되기 전의 것) 제32조의5와 구 주택법(2015. 12. 29. 법률 제13687호로 개정되기 전의 것) 제41조의2가 전매계약의 사법상 효력까지 무효로 하는 규정은 아니라고 일관되게 판시하고 있다(대법원 2005. 9. 15. 선고 2005다34612 판결, 대법원 2014. 6. 12. 선고 2012다40295 판결 등 참조).

② 구 주택법 제64조 제3항은, 같은 조 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 이미 납부된 입주금에 대하여 매입비용을 매수인에게 지급하면, 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 간주하도록 규정하고 있다. 이는 구 주택법이 제64조 제1항을 위반한 행위를 효력규정 위반으로 당연 무효라고 보는 입장을 취하지 아니하고, 그 행위가 유효함을 전제로 사업주체가 위와 같이 해당 입주자로 선정된 지위를 취득할 수

있도록 규정하고 있는 것으로 볼 수 있다.

③ 구 주택법 제65조는 '공급질서 교란 금지'라는 제목 아래, 주택조합의 구성원으로서 주택을 공급받을 수 있는 지위 등을 양도·양수하는 행위를 아무런 기간의 제한이나 예외 없이 일률적으로 금지하고 있는 반면(제1항), 구 주택법 제64조는 전매행위 일체를 불허하는 것이 아니라, 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 전매를 허용하고 있고(제64조 제2항), 이러한 예외사유에 해당하지 않는 경우라고 하더라도 일정한 기간이 지난 후에는 자유롭게 전매를 할 수 있도록 규정하고 있다.

또한 구 주택법은 제65조 제1항을 위반하여 그 지위를 양도·양수한 자에 대하여는 사업주체 등이 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하고, 국토교통부장관이 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있도록 규정하고 있는 반면(제65조 제2, 5항), 제64조 제1항을 위반한 행위에 대하여는 위와 같이 사업주체 등의 사후적인 조치 여하에 따라 그 효력 유무를 좌우할 수 있도록 하는 등의 규정을 두고 있지 않다.

나아가 구 주택법은 제65조 제1항 위반의 경우에는 양도인인지 양수인인지 불문하고 "제65조 제1항을 위반한 자"(제101조 제3호)를 형사처벌하도록 규정하고 있는 반면, 제64조 제1항 위반의 경우에는 "제64조 제1항을 위반하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 전매하거나 이의 전매를 알선한 자"(제101조 제2호)만을 형사처벌하도록 규정하고 있을 뿐 그러한 지위 등을 매수한 자에 대하여는 형사처벌 규정을 두고 있지 아니하다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009도10477 판결 참조).

이를 종합하여 보면, 구 주택법 제64조 제1항에서 금지하고 있는 행위는 제65조 제1항에서 금지하고 있는 행위에 비하여 규제의 필요성이나 위반행위의 반사회성 등이 더 크다고 볼 수 없다. 이를 고려할 때, 제64조 제1항의 금지규정은 제65조 제1항과 마찬가지로 효력규정이 아니라 단순한 단속규정에 불과하다고 봄이 타당하다[구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정하기 전의 것) 제39조 제1항에 관한 대법원 2011. 5. 26. 선고 2010다102991 판결 참조].

④ 전매제한기간 중 전매행위의 사법상 효력을 일률적으로 부인할 경우에는 오히려 주택법의

입법목적인 주거생활의 안정을 저해하는 문제가 발생할 수 있고, 수분양권 매매에 기초한 부동산 소유권이전등기가 원인무효가 됨으로써 거래의 안전이 위협받을 수 있다. 특히 대법원이 오랜 기간 전매행위의 사법상 효력에는 영향을 미치지 아니한다고 판시하여 왔고, 이를 기초로 거래가 이루어지고 있는 현실에서, 법률의 개정이나 이에 준하는 조치 없이 법률 해석을 달리할 경우의 혼란이나 부작용도 고려할 필요가 있다. 또한 구 주택법 제64조를 효력규정으로 해석하지 아니하더라도, 이에 대해서는 앞서 본 바와 같은 형사처벌 규정에 의하여 정부의 개입이 가능하고, 이로써 투기수요 억제나 주택 공급질서 유지 등 전매제한규정이 달성하고자 하는 입법목적은 어느 정도 달성할 수 있다.

3) 이 사건 매매계약이 합의해제 되었는지 여부 가) 관련 법리

계약의 합의해제는 당사자가 이미 체결한 계약을 체결하지 않았던 것과 같은 효과를 발생시킬 것을 내용으로 하는 또 다른 계약으로서 당사자 간의 합의로 성립한 계약을 합의해제하기 위하여서는 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 기존 계약의 효력을 소멸시키기로 하는 내용의 해제계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 것이고, 이러한 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 서로 객관적으로 일치하여야 된다(대법원 1994. 8. 26. 선고 93다28836 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

(1) 이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2020. 8. 24. 원고들과 피고 D 사이에 이 사건 해제확인서가 작성되어 대전광역시 유성구청에 제출된 사실, 피고 D가 이 사건 분양계약의 잔금을 모두 납부하고 이 사건 아파트에 입주한 사실은 앞서 기초사실에서 각 인정한 것과 같다.

(2) 그러나 앞서 든 증거들과 갑 제10 내지 13호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 위 인정사실만으로는 이 사건 매매계약이 원고들과 피고 D의 합의에 따라 해제되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고 D의 주장도 받아들일 수 없다.

① 이 사건 해제확인서의 내용 및 그 작성 경위에 관한 증인 E의 이 법정에서의 증언에 비추어 보면, 이 사건 해제확인서는 이 사건 매매계약을 해제하기 위하여 작성된 것이 아니라 국토교통부의 2020.

6. 17.자 부동산대책으로 인하여 원고들이 이 사건 아파트에 관한 중도금 및 잔금 대출을 받을 수 없게 되자, 당초 거래신고를 위하여 작성된 2020. 5. 20.자 분양권 매매계약서의 내용을 무효화하고 매수인 명의를 원고들이 지정하는 제3자로 변경하기 위한 의도에서 작성된 것으로 보인다.

② 실제로 피고 D는 이 사건 해제확인서가 작성·제출된 이후인 2021. 2. ~ 5.경 사이에도 원고들과 여러 차례 직접 만나거나 통화를 하면서 이 사건 분양권의 처분에 관하여 함께 협의하였는데, 이는 원고들이 이 사건 분양권의 매수인임을 인정하면서 이 사건 아파트의 이전 방법에 관하여 계속적으로 논의하였던 것으로 봄이 타당하다. 이에 대하여 피고 D는 원고들과 협의 당시에는 이미 이 사건 매매계약이 수익분배계약으로 전환된 것이라고 주장하나, 원고들과 피고 D 사이에서는 이 사건 아파트를 제3자에게 처분하는 방안뿐만 아니라 다시 원고들이 이 사건 아파트의 소유권을 이전받는 방안, 원고들이 우선 피고 D로부터 이 사건 아파트를 임차하여 2년 후에 매수하기로 하는 방안 등이 함께 논의되었으므로, 원고들과 피고 D 사이에 이 사건 매매계약을 해제하고 수익분배계약으로 전환하는 데 명확한 의사의 합치가 이루어졌다고 보기 어렵다.

③ 피고 D는 이 사건 해제확인서 작성 이후에도 원고들에게 교부된 권리확보서류와 본인확인서류의 반환을 요구하지 않았고, 위 서류들은 여전히 원고들이 소지하고 있었다. 또한 피고 D가 원고들로부터 이 사건 분양계약금 및 옵션계약금이나 매매계약금으로 지급받은 금원을 원고들에게 반환한 사실도 없다. 이처럼 이 사건 매매계약의 해제와 관련한 어떠한 원상회복도 이루어지지 않았다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고 C은 이 사건 분양계약에 기초하여 피고 D에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고들은 피고 D를 대위하여 그 이행을 구한다.

나. 판단

1) 앞서 살펴본 것과 같이 원고들은 이 사건 매매계약에 기초하여 피고 D를 상대로 이 사건 아파트에 관하여 각 지분(1/2)별로 소유권이전등기절차의 이행을 구할 권리가 인정된다.

2) 한편, 피고 D가 2019. 4. 16. 피고 C과 사이에 이 사건 아파트를 총 분양대금 752,000,000원에

분양받기로 하는 분양계약을 체결한 사실, 피고 D가 2019. 12.경 이 사건 분양계약의 분양대금을 모두 납부한 사실은 앞서 기초사실에서 인정한 바와 같으므로, 피고 C은 피고 D에게 이 사건 아파트에 관하여 2019. 4. 16. 분양계약에 기초한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고들로서는 피고 D에 대한 각 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 피고 D가 피고 C에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권을 대위하여 행사할 수 있다.

4. 결론

원고들의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하되, 소송비용 중 원고들과 피고 C 사이에 생긴 부분은, 피고 C이 원고들의 가처분 신청에 따른 결정으로 인하여 피고 D에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행하지 못한 점을 참작하여 각자 부담을 명하는 것으로 판결한다.

재판장판사신혜영

판사나광윤

판사김명수

별지

1) 피고 D는 갑 제7호증에 날인된 피고 D 부분 도장의 인영과 날인을 다투고 있으나, 증인 E의 증언에 의하면 피고 D는 갑 제7호증의 작성에 동의한 사실이 인정되고 이는 피고 D가 E 등에게 이 사건 분양권의 전매와 관련한 일련의 권한을 위임하고 그 절차에서 작성된 것으로 볼 수 있어 결국 갑 제7호증의 진정성립을 인정할 수 있다.

2) 피고 D가 이 사건 아파트의 분양대금을 완납하고 위 아파트에 직접 입주함으로써 수분양권을 사실상 스스로 행사한 것으로 볼 수 있는 점, 이에 따라 원고들로서는 더 이상 수분양자 명의변경을 통하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성하기 곤란한 사정이 있는 점, 피고 D도 원고들의 이 사건 매매계약상 권리행사의 방식에 관하여는 다투지 않고 있는 점 등을 종합하여, 피고 D의 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차 이행의무를 인정한다.