

서울중앙지방법원 2020. 6. 22 선고 2019가단5119384 판결 [소유권이전등기절차이행청구 등]

전 문

원고(선정당사자) A

소송대리인 법무법인 서현, 담당변호사 조영호

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 가람, 담당변호사 유현송

변론 종결 2020. 5. 18.

판결 선고 2020. 6. 22.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는, 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)로부터 5,432,000원을 지급받음과 동시에 원고(선정당사자)에게 별지 1. 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)에관하여 2018. 9. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 선정자 C로 부터 8,536,000원을 지급받음과 동시에 선정자 C에게 별지 2. 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에

관하여 2018. 9. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 선정자 D으로부터 8,924,000원을 지급받음과 동시에 선정자 D에 게 별지 3. 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제3부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 9.27.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 선정자 E으로부터 13,968,000원을 지급받음과 동시에 선정자 E에게 별지 4. 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 제4부동산'이라 한다. 위 각 부동산을 통틀어 칭할 때에는 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2018. 9. 27.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

원고 및 선정자들은 2018. 9. 27. 공매절차를 통하여 피고로부터 이 사건 각 부동산을 매수하였는데[원고: 이 사건 제1부동산, 선정자 C: 이 사건 제2부동산, 선정자 D:이 사건 제3부동산, 선정자 E: 이 사건 제4부동산], 그 매매계약의 내용 중 이 사건에 서 문제되는 부분(이하 '분쟁 조항'이라 한다)은 아래와 같다.

제8조(관리비에 대한 특약)

1 매매부동산의 보전, 사용, 수익 및 관리를 위하여 발생한 일체의 비용(이하 관리비라 함)은 그 발생일과 관계없이 매수인이 부담하기로 하며 이에 대한 의무불이행으로 매도인에게 손해가 발생한 경우 매수인은 이를 배상하기로 한다.

2 매수인은 관리비와 관련하여 매도인을 상대로 어떠한 책임을 물을 수 없다는 취지의 [붙임1]의 확약서를 매매부동산 관리주체로부터 징구하여 매도인에게 제출하여야 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장요지

원고 및 선정자들은 이 사건 각 부동산을 피고로부터 매수하여 피고에게 그 소유권이전등기를 요구하였으나, 피고는 분쟁조항에 따라 이 사건 각 부동산의 관리주체로부터 확약서를 발급받아 피고에게 제출하지 않았다는 이유로 그 소유권이전등기를 거부하고 있다.

그런데 피고가 이 사건 각 부동산에 대한 관리비를 원고 및 선정자들에게 납부하라고 하거나, 이와 관련한 확약서를 요구하는 내용의 분쟁조항은 민법 제103조의 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위이거나, 민법 제104조의 불공정한 법률행위로 무효이다.

따라서 피고는 원고 및 선정자들로부터 잔금을 지급받음과 동시에 원고 및 선정자들에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

나. 판단

살피건대, 갑 제3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 ○ 이 사건 각 부동산에 관한 공매공고에서는 관리비 등을 발생일에 관계없이 매수인의 책임과 비용으로 정산하도록 하였고, 그에 따른 위험부담 때문에 이 사건 각 부동산은 공매절차에서 9회에 걸쳐 유찰된 점, ○ 이 사건 각 부동산에 관한 공매공고에서도 매수인의 책임으로 관리비를 부담하도록 되어 있고, 원고가 작성하여 제출한 매매계약조건에도 위와 같은 내용이 기재되어 있는바, 원고 및 선정자들은 관리비 지급책임 및 확약서 제출의무에 대한 내용을 충분히 인식하고 있는 상태에서 이 사건 각 부동산을 매수한 점, ○ 이러한 여러 사정 때문에 원고 및 원고들은 이 사건 각 부동산을 그 시가보다 훨씬 저렴한 가격에 매수한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 단순히 이 사건 각 부동산의 관리비를 매수인인 원고 및 선정자들이 부담한다는 것만으로 그 분쟁조항이 선량한 풍속 기타 사회질서에 반한다거나 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있는 불공정한 법률행위에 해당된다고 보기는 어렵다.

따라서 피고는 원고 및 선정자들로부터 분쟁조항에 따른 확약서를 제출받지 않는 이상 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 거절할 수 있다고 할 것인데, 원고 및 선정자들이 그 확약서를 피고에게 제출하지 않은 사실은 당사자 사이에 별다른 다툼이 없는바, 결국 원고의 주장은 이유 없으므로 돌아간다.

3. 결론

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

판사 조상민

별지 제1목록	
부동산의 표시	
1동의건물의 표시	경기도 광명시
전유부분건물의 표시	건물의번호 :
	구 조 : 철골철근콘크리트구조
	면 적 : 4층 호 5.29㎡
대지권의 표시	
토지의 표시	: 경기도 광명시
	대 3317.2㎡
대지권의 종류 : 소유권	
대지권의 비율: 3317.2분의 1.64	

별지 제2목록	
부동산의 표시	
1동의건물의 표시	경기도 광명시
전유부분건물의 표시	건물의번호 :
	구 조 : 철골철근콘크리트구조
	면 적 : 2층 호 4.96㎡
대지권의 표시	
토지의 표시	: 경기도 광명시
	대 3317.2㎡
대지권의 종류 : 소유권	
대지권의 비율: 3317.2분의 1.54	

별지 제3목록

부동산의 표시

1동의건물의 표시 경기도 광명시 전유부분건물의 표시 건물의번호 :

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 2층 호 5.16㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 경기도 광명시

대 3317.2㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율: 3317.2분의 1.6

별지 제4목록

부동산의 표시

1동의건물의 표시 경기도 광명시 전유부분건물의 표시 건물의번호 :

구 조 : 철골철근콘크리트구조

면 적 : 1층 호 4.60㎡

대지권의 표시

토지의 표시 : 경기도 광명시

대 3317.2㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율: 3317.2분의 1.42

선 정 자 명 단

1. A
 2. C
 3. D
 4. E
- 끝.