

수원지방법원 2020. 4. 21 선고 2019나73840 판결 [소유권이전등기절차이행청구]

재판경과

수원지방법원 2020. 4. 21 선고 2019나73840 판결

수원지방법원 안산지원 2019. 6. 21 선고 2018가단17020 판결

전 문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 남영수, 전용희, 허현

변론 종결 2020. 3. 31.

판결 선고 2020. 4. 21.

제1심판결 수원지방법원 안산지원 2019. 6. 21. 선고 2018가단17020 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지: 피고는 원고로부터 17,848,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2018. 9. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

항소취지: 제1심판결을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2009. 7. 10. H 주식회사(이하 '이 사건 관련회사'라고 한다)와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 위탁자를 이 사건 관련회사로, 수탁자를 피고로, 우선수익자를 주식회사 I으로 하는 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 위탁자인 이 사건 관련회사로부터 이 사건 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받았다.

나. 피고는 우선수익자인 주식회사 I의 환가처분 요청에 따라 2018. 6. 7. 이 사건 부동산을 포함한 신탁계약에 따른 부동산에 관하여 부동산 공매공고를 하고, 공개매각 절차(이하 '이 사건 공매'라고 한다)를 진행하였다.

다. 이 사건 공매공고에 따른 이 사건 부동산의 공매예정가격과 유의사항 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

3. 공매실시일자 및 공매예정가격

- 지하 1층 F호: 1회차 46,000,000원(2018. 6. 18.), 9회차 9,200,000원(2018. 7. 16.)
- 지하 1층 G호: 1회차 46,000,000원(2018. 6. 18.), 9회차 9,200,000원(2018. 7. 16.)

8. 유의사항

- ③ 공매목적물에 대한 제세공과금(특별히 중과될 수 있는 제세공과금, 당해세, 종합토지세 누진액, 각종 부담금, 건물관리비, 기타 일체의 조세 및 공과금 등 포함) 등은 그 발생일과 관계없이 매수인의

책임과 비용부담으로 정산하여야 합니다.

⑨ 공매가 유찰된 경우 다음 공매 개시 1시간 전까지 전화차 공매조건 이상으로 수의계약 할 수 있습니다. 수의계약을 체결하고자 하는 자는 (1) 매수희망금액의 10%에 해당하는 금액과 (2) 매수신청서 (3) 신청인의 신분증 (4) 대리신청시 인감증명서를 첨부한 위임장을 구비하여 당사에 접수하여야 합니다.

라. 이 사건 부동산에 관한 공매절차는 9회에 걸쳐 유찰되었고, 원고는 2018. 9. 5. 피고에게 다음과 같은 내용의 수의계약신청(이하 '이 사건 수의계약신청'이라고 한다)을 하였다.

매매금액: 공급금액 9,200,000원, 부가가치세 644,000원, 합계 9,844,000원

매매대상부동산: 이 사건 부동산

매매계약조건

- 매각부동산에 대하여 발생한 제세공과금 등(당해세, 미납관리비 및 각종 부담금, 기타 일체의 조세 및 공과금)은 그 발생일과 관계없이 매수자가 부담

- 매수자는 매각부동산에 관하여 발생한 체납관리비를 매수자의 비용부담으로 정산완료 후, 매매대금 잔금납부 전까지 매매부동산의 관리주체로부터 당사 소정의 양식에 의한 확인서를 받아 당사에 제출해야함. 매수자가 상기의무를 이행하지 않을 경우, 당사는 매매계약을 해제하고 매수자가 납부한 계약금을 위약금으로 귀사에 귀속함에 이의 없음.

마. 원고와 피고는 이 사건 수의계약신청에 따라 2018. 9. 11. 이 사건 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 매매계약 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다. 한편, 이 사건 매매계약서에는 "당사1)는 상기 부동산과 관련하여 발생한 관리비 전액을 수령함에 따라 향후 피고에 대하여는 동 부동산에 대한 일체의 관리비를 청구하지 않을 것임을 확약합니다."라는 내용의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라고 한다)의 초안이 첨부되어 있다.

이 사건 부동산을 매매함에 있어 매도인 피고(이하 '갑'이라고 함), 매수인 원고(이하 '을'이라고 함)는 다음과 같이 부동산 매매계약을 체결한다.

제3조 매매대금 지급방법

계약금 각 920,000원/ 납입일: 계약체결일 2018. 9. 11.

중도금 및 잔금 합계 각 8,924,000원/ 납입일: 계약체결일로부터 60일 2018. 11. 10.

제4조 소유권이전

① 갑은 처분대금정산일로부터 7일 이내에 소유권이전등기를 하여야 하며, 이전등기에 소요되는 제비용은 을이 부담한다.

제5조 제세공과금 및 제 분·부담금 등

매매부동산에 대한 제세공과금(종합토지세, 재산세, 관리비, 기타 일체의 조세 및 공과금) 및 제 분·부담금 등은 그 발생일과 관계없이 을이 부담하기로 하며 이에 대한 의무불이행으로 인하여 갑에게 손해가 발생한 경우 을은 이를 배상하기로 한다.

제8조 관리비에 대한 특약

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

② 을은 관리비와 관련하여 갑을 상대로 어떠한 책임도 물을 수 없다는 취지의 확약서를 매매부동산 관리주체로부터 징구하여 갑에게 제출하여야 한다.

제11조 계약의 해제 및 해지

① 갑 또는 을 일방이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때에는 상대방에게 계약이행을 해당일로부터 7일간 기간을 두어 서면으로 최고한 후 이 계약을 해제할 수 있다(이하 생략).

3. 기타 갑이 본 매매계약상 의무를 불이행한 경우

바. 원고는 이 사건 매매계약 체결 후인 2018. 9. 27. 이 사건 부동산의 관리주체인 주식회사 C(이하 '이 사건 관리회사'라고 한다)에게 이 사건 부동산의 관리비 지급책임은 소유자(피고), 신탁사(이 사건 관련회사), 점유자에게 있으므로 원고가 납부할 미납관리비는 없으니 원고에게 미납관리비 채무가 없다는 확인서를 발급해 주기 바란다는 취지의 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라고 한다)을 보냈다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 4호증, 을 제1, 2, 3, 4, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

이 사건 매매계약 제8조에서 정하고 있는 확약서 제출의무는 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라고 한다) 제6조 제1항 제1호, 제7조 제2호에 의하여 효력이 없다. 따라서 피고는 확약서 미제출을 이유로 소유권이전을 거절할 수 없다.

따라서 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고로부터 매매잔금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무를 부담한다.

나. 피고의 주장 요지

원고는 이 사건 매매계약에 따라 잔금지급일 전까지 이 사건 확약서를 피고에게 제출하여야 하는데 이를 이행하지 아니하였고(현재까지도 이행하지 않고 있다), 이 사건 확약서 제출의무는 이 사건 매매계약 제8조 등에 따른 원고의 주요한 의무라고 할 것인데 원고가 이를 이행하지 않고 있으므로 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제3호를 근거로 이 사건 매매계약을 해제한다.

설령 이 사건 매매계약이 해제되지 아니하였다고 보더라도 이 사건 확약서 제출의무는 피고의 소유권이전등기의무보다 선이행관계(또는 동시이행관계)에 있으므로, 원고가 이 사건 확약서 제출의무를 이행한 후에야 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고의 확약서 제출의무 및 그 이행기에 관한 판단

1) 이 사건 수의계약신청 내용은 계약의 본질적 요소가 포함된 것으로서 청약에 해당하고, 피고가 이를 승낙함으로써 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결된 것인바, 청약에서 제안된 내용은 위 당사자들 사이의 합의로 매매계약의 내용이 된다고 보아야 한다.

그렇다면 이 사건 수의계약신청 당시 계약조건으로 매수자인 원고가 체납관리비를 정산완료한 후 이 사건 확약서를 매매대금 잔금납부 전까지 제출하도록 정하였고, 이 사건 매매계약 제8조에서도 특약사항으로 이 사건 확약서 제출의무를 부과하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 잔금납부(2018. 11. 10.) 전까지 체납관리비를 정산하고 이 사건 확약서를 제출할 의무가 있다.

2) 한편, 이 사건 확약서 제출의무를 부과하고 있는 조항 및 이를 잔금납부 전까지 선이행하도록 하는 조항이 불공정 약관조항에 해당하는지 살피건대, 약관규제법에서 규정한 불공정 약관조항에 해당하는지 여부를 심사할 때에는, 문제되는 조항만을 따로 떼어서 볼 것이 아니라 전체 약관내용을

종합적으로 고찰한 후에 판단하여야 하고, 그 약관이 사용되는 거래분야의 통상적인 거래관행, 거래대상인 상품이나 용역의 특성 등을 함께 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2008두23184 판결 참조). 그리고 법원이 약관의 규제에 관한 법률에 근거하여 사업자가 미리 마련한 약관에 대하여 행하는 구체적 내용통제는 개별 계약관계에서 당사자의 권리·의무를 확정하기 위한 선결문제로서 약관조항의 효력 유무를 심사하는 것이므로, 법원은 약관의 내용이 고객에게 부당하게 불이익을 주는 불공정한 것인지를 살펴보는 불공정성통제의 과정에서 개별사안에 따른 당사자들의 구체적인 사정을 고려해야 한다(대법원 2008. 12. 16. 자 2007마1328 결정 참조). 이 사건의 경우, 피고가 부동산의 신탁업무를 전문으로 하는 회사로서, 신탁부동산인 이 사건 부동산을 환가처분하는 과정에서 미리 마련해 둔 수의계약신청서, 매매계약서 양식을 이용하여 이 사건 매매계약을 체결하였다는 점에서 이 사건 확약서 제출의무를 부과하고 있는 조항 및 이를 잔금납부 전까지 선이행하도록 하는 조항은 약관규제법의 적용을 받는 약관에 해당한다고 할 것이나, 위에서 인정된 사실과 거시된 증거들, 을 제6, 8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 확약서 제출의무 조항 및 이를 잔금 납부 전까지 선이행하도록 하는 조항이 불공정 약관으로서 약관규제법 제6조, 제7조 제2호에 따라 무효가 된다고 볼 수 없다.

- ① 이 사건 부동산에 관한 공매공고 제8항에서 관리비 등을 발생일에 관계없이 매수인의 책임과 비용으로 정산하도록 정하였는바 그에 따른 위험부담으로 인하여 이 사건 부동산은 임차인이 점유·사용하고 있음에도 불구하고 공개매각 절차에서 9회에 걸쳐 유찰되었던 것으로 보인다.
- ② 이 사건 공매공고에서도 매수인의 책임으로 관리비를 부담하도록 정하고 있고, 원고가 작성하여 제출한 이 사건 수의계약신청서의 매매계약조건에도 위와 같은 내용이 기재되어 있을 뿐만 아니라 체납관리비를 정산하고 확약서를 제출하여야 하는 기한까지 명시되어 있는바, 원고는 관리비 지급책임 및 확약서 제출의무에 대한 내용을 충분히 인식하고 있는 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였다고 판단된다.
- ③ 이 사건 매매계약은 부동산의 시가대로 매도·매수하는 일반의 매매계약이 아니라 신탁부동산을 환가처분하는 경우이므로 절차의 신속한 종결이 요청되고, 수탁자로서는 그에게 발생할 수 있는

체납관리비 등과 관련한 법정분쟁을 미연에 방지할 필요성이 인정되며, 이러한 특수성이 반영되어 매매대금이 낮게 결정될 수 있다는 점에서 소유권 취득 이전에 매수인이 관리비를 납부하도록 하는 규정을 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 전가하는 것으로 단정하기 어렵다.

④ 한편, 원고는 이 사건 부동산이 있는 E빌딩 제5층 5개 점포를 피고로부터 매수한 J을 대리하여 2018. 7.경 관리회사로부터 체납관리비 내역을 발급받는 등의 업무를 수행하였는바 이 사건 부동산에도 상당한 금액의 체납관리비가 존재하고 있다는 점을 예측할 수 있는 상황에서 원고 스스로 피고에게 부동산 매수 청약을 한 것으로, 그러한 매매계약 체결 경위, 앞서 본 매매계약의 구체적 내용 등에 비추어 원고와 피고 사이에 관리비 납부의무 주체 및 시기에 대한 충분한 협의가 있었던 것으로 보인다.

⑤ 게다가 J은 2018. 9. 14. 피고와 주식회사 C를 상대로 이 사건 소송과 동일한 내용의 소송을 제기하였는데, 원고가 J을 대신하여 체납관리비 정산 등에 관한 업무를 하였으므로 위와 같은 소송 준비에도 관여하였을 것으로 보이고, 체납관리비를 다투는 소송을 준비하면서 피고에게 2018. 9. 5. 이 사건 수의계약을 신청하고 2018. 9. 11. 이 사건 매매계약을 체결하였다는 점에서 체납관리비 존재 및 그 납부의무에 관하여 인식하고 있었음에도 이를 납부하지 아니할 생각을 가지고 수의계약 신청을 하였을 개연성이 높으므로, 원고가 불리한 지위에서 피고와 계약을 체결하였다고 단정하기 어렵다.

⑥ 이 사건 부동산의 공매 당시 시가는 각 46,000,000원 상당이었는데, 이 사건 매매계약의 매매대금은 각 9,200,000원(부가가치세 제외)으로 시가의 20%에 불과한 금액으로 정하여 졌는바, 약관 작성자인 피고가 거래상 지위를 남용하여 계약 상대방의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 약관 조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래질서를 훼손한 경우에 해당한다고도 볼 수 없다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다214864 판결 등 참조).

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부에 관한 판단

그렇다면, 원고는 피고에게 잔금 납부(2018. 11. 10.) 전까지 체납관리비를 정산하고 이 사건 확약서를 제출할 의무가 있다고 할 것인데 이를 지체하였고(앞서 가.항에서 살펴본 사정들을 종합하면, 원고가 2018. 9. 27. 이 사건 관리회사에 이 사건 내용증명을 보내 정산할 체납관리비가

존재하지 아니하므로 이 사건 확인서를 발급해줄 것을 요청하였다는 사정만으로 지체에 정당한 사유가 있다고도 볼 수 없다), 이에 피고가 2019. 1. 23. 준비서면을 통하여 이 사건 확약서를 제출할 것을 최고하였음에도 원고가 이를 이행하지 아니하였으며, 피고의 해제의 의사표시가 담긴 위 준비서면이 원고에게 송달되었음은 기록상 명백하므로, 결국 이 사건 매매계약은 위 계약 제11조 제3호에 따라 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

다. 소결

따라서 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인데 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 취소하고 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

재판장판사강태훈

판사안희경

판사김봉남

별지

1) 이 사건 부동산의 관리주체를 의미한다.