

울산지방법원 2021. 2. 10 선고 2020가합13980 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태화 담당변호사 김용주

피 고 B주택조합

소송대리인 변호사 오아영

변론 종결 2021. 1. 14.

판결 선고 2021. 2. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 164,322,170원과 이에 대하여 2020. 11. 27.자 청구취지 및 청구원인변경 신청서 송달 다음날부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 울산 중구 C 일원에 지역주택조합아파트 건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 설립된 지역주택조합으로, 울산광역시 중구청장으로부터 2017. 8. 24.

지역주택조합 설립인가를 받고 2020. 2. 10. 대지면적을 41,063㎡에서 22,834㎡로, 건설예정 세대수를 969세대에서 499세대로 축소하는 내용의 변경인가(2차)를 받았다.

나. 원고는 2016. 7. 10. 피고와, 원고가 피고에게 이 사건 사업 부지에 해당하는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 495,500,000원에 매도하되, 계약금 5,000만 원은 2016. 7. 13.에, 잔금 445,500,000원은 2016. 11. 30.에 각지급하기로 하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 제1매매계약 제9조 제2항은 '피고는 계약금 또는 잔금 지급기일 이후 잔금이 지연될 경우 연 12%의 이율에 의한 지연손해금을 원고에게 지급하기로 한다(지연 기한은 2개월을 넘지 못한다)'고 정하고 있다.

다. 원고와 피고 사이에 2019. 11. 25. 이 사건 부동산을 매매대금 495,500,000원에 매매하되, 매매대금 지급일을 2019. 12. 30.로 하는 내용의 부동산매매계약서(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다)가 다시 작성되었다.

라. 피고는 원고에게 2016. 7. 13. 계약금 5,000만 원을, 2019. 12. 27. 잔금 중 440,500,000원을 각 지급하였고, 이 사건 부동산에 관하여 울산지방법원 2019. 12. 27. 접수 제199407호로 2019. 11. 25. 매매를 원인으로 한 피고 명의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 피고는 2020. 7. 17. 원고에게 나머지 잔금 500만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을가 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 제1매매계약의 잔금 445,500,000원을 잔금 지급일인 2016. 11. 30.보다 한참 후인 2019. 12. 27.에야 지급하였으므로, 피고는 원고에게 위 잔금에 대하여 지급기일 다음날인 2016. 12. 1.부터 실제 지급일인 2019. 12. 27.까지 약정이율인 연12%의 비율로 계산한 지연손해금 164,322,170원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고와 피고가 이 사건 부동산에 관하여 제1매매계약을 체결한 후, 이 사건 사업의 당초 대지면적과 건설예정 세대수가 대폭 축소되면서 피고는 사업부지에서 제외된부지를 배제하고 다시 지주들과 부동산 매매계약을 체결하였다. 이에 원고와 피고도 이 사건 부동산에 관하여 다시 제2매매계약을 체결하고 피고는 제2매매계약에서 정한 잔금 지급기일 내인 2019. 12. 27. 잔금을 지급하였으므로, 제1매매계약에 기하여 잔금에 대한 지연손해금을 구하는 원고의 청구는 부당하다.

3. 판단

앞서 본 인정사실, 앞서 든 증거 및 갑 제3, 7호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 원고와 피고는 제2매매계약을 체결하면서 이 사건 부동산에 대한 매매계약을 새로 체결한 것으로 판단된다. 따라서 이와 다른 전제에서 제1매매계약 불이행에 따른 손해배상을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가. 이 사건 부동산에 관하여 제1매매계약이 아니라 제2매매계약인 '2019. 11. 25.매매'를 원인으로 하여 피고에게 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 원고와 피고는 제1매매계약에 의한 잔금의 지급기일을 당초의 2016. 11. 30.에서 2016. 12. 15.로 변경하면서 원고는 변호사 사무실에 소유권이전등기에 필요한 서류를 맡겨 두고 피고는 2016. 12. 15.까지 잔금을 지급하고 소유권이전등기를 경료받기로 하였는데 피고는 위 지급기일에도 잔금을 지급하지 못하여 소유권이전등기에 필요한 서류를 원고에게 반환한 점, 원고는 그로부터 3년 후 제2매매계약이 체결될 때까지 제1매매계약에 따른 이행의 제공을 한 적이 없고(원고는 2017. 6. 8., 2017. 6. 22., 2019.3. 7. 피고에게 이행의 제공을 하였다고 주장하나 갑 제6호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다) 피고에 대하여

제1매매계약의 계약불이행에 관해 이의를 하지도 않은 점 등을 고려하면, 제1매매계약은 2016.

12.15. 무렵 묵시적으로 합의해제된 것으로 봄이 타당하다.

다. 원고는 제2매매계약 체결 후 2019. 12. 4.경 법무사 사무실에 소유권이전등기에 필요한 서류를 맡겨 두었는데, 당시 법무사가 원고에게 작성해 준 확인서에는 '잔금 입금과 동시에 이전등기 신청할 것을 약속함'이라고 되어 있는바, 원고 스스로도 제2매매계약이 유효함을 전제로 위 계약에 따라 잔금의 지급과 동시에 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료할 의무가 있다고 인식하고 있었던 것으로 보인다.

라. 원고의 주장대로 이 사건 부동산에 관하여 제1매매계약이 여전히 유효한 계약이고 제2매매계약서는 단지 부동산 신고용으로 형식적으로 작성된 것뿐이며 원고가 2016. 11. 25.부터 수차례에 걸쳐 피고에게 이행의 제공을 하였다면, 원고가 자신의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는 잔금에 대한 지연손해금을 제외하고 단지 잔금만 지급받은 채 피고에게 소유권이전등기를 경료해 준 이유를 설명하기 어렵다.

마. 피고가 2017. 8.경 조합설립인가를 받은 후 2020. 2. 10. 이 사건 사업규모를 대폭 축소하는 변경인가를 받았는바, 이 사건 제1매매계약 체결 후 이 사건 사업이 제대로 진행되지 않다가 그로부터 3년이 경과한 2019. 말경 이 사건 사업이 재추진되면서 원고와 피고는 사업부지 축소로 제외되는 토지를 제외한 나머지 사업부지에 속하는 이 사건 부동산에 관하여 다시 제2매매계약을 체결하였다는 피고의 주장은 제반 정황에 부합하여 납득할만 하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김주옥, 판사 조현선, 판사 이현일

별지

부동산의 표시

1. 울산광역시 중구 D 대 126㎡

2. 울산광역시 중구 D 지상

벽돌조 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 주택 및 근린생활시설

1층 70.92㎡

2층 70.92㎡

지하 70.92㎡

부속건물 벽돌조 슬래브지붕 단층변소 2.0㎡. 끝.