

수원지방법원 2024. 11. 13 선고 2024가합10795 판결 [소유권이전등기청구 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 서휘

담당변호사 김익현, 노정호

피고B

소송대리인 법무법인 제이케이엘파트너스

담당변호사 이충표

변론 종결 2024. 10. 23.

판결 선고 2024. 11. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 8. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항 중 부동산 인도부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 예비적으로, 피고는 원고에게 700,000,000원과 이에 대하여 2021. 8. 22.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2018. 4. 26. 주식회사 C이 시행한 아파트분양사업과 관련하여 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관한 분양권(이하 '이 사건 분양권'이라 한다)에 당첨되었다.

나. 피고는 2018. 5. 10. 주식회사 C과 이 사건 아파트에 관하여 총 공급금액 478,800,000원, 계약금 47,880,000원, 중도금 287,280,000원, 잔금 143,640,000원으로 하는 공급계약(이하 '이 사건 아파트공급계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 2019. 6. 5.부터 2019. 7. 30.까지 중개인 D가 알려준 은행계좌에 5차례에 걸쳐 합계 179,270,000원을 송금하였고, D에게 현금 1억 원을 지급하였으며, 위 D로부터 이 사건 아파트공급계약서 원본, 피고가 2018. 5. 2.자로 직접 발급받은 인감증명서 및 피고의 주민등록증 사본과 함께 매도인란에 피고의 성명이 자필로 기재되어 있고, 피고의 인감이 날인되어 있는 매매계약서, 양도각서, 권리포기각서, 이행각서 등을 교부받았다.

라. 원고와 피고는 2021. 8. 22. 이 사건 아파트의 취득, 유지 및 처분에 관한 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하였는데, 이 사건 합의서의 주요 내용은 아래와 같다.

이 사건 아파트의 취득, 유지 및 처분에 대하여 원고(이하 '갑'이라 한다)와 피고(이하 '을'이라 한다)은 아래 준수사항에 대하여 성실하게 이행할 것을 합의하며 을의 준수사항 미이행시 갑은 을을 대신하여 부담한 모든 비용에 대하여 민사소송을 진행할 수 있다.

■ 갑의 준수사항

1) 상기 물건에 대한 중도금 이자후불액, 주택담보대출 이자, 취득세, 재산세, 공증, 근저당설정비용 등 취득 및 보유비용을 부담한다.

2) 을이 주택담보 대출, 근저당 설정, 입주 2년 후 주택매매계약 등 준수사항을 최종 이행할 경우

수고비 팔천만원을 지급한다.

■ 을의 준수사항

1) 2023년까지 신규주택(분양권포함) 취득을 하지 않으며 세대원 전원 전입신고(2년)을 유지하며 미준수로 인한 추가 양도소득세는 모두 을이 부담한다.

2) 갑의 요청시 주택담보 대출 실행, 2년 거주후 매매계약에 적극 협조하고 갑의 동의 없이 임의 담보대출을 실행하지 않으며 등기관리증은 실소유주인 갑이 보관한다.

3) 합의사항 이행을 담보하기 위해 차용증(7억원)공증 및 근저당설정에 협조한다.

마. 원고와 피고는 2021. 8. 22. 원고가 피고에게 7억 원을 변제일 2023. 12. 31., 이자 3.5%로 정하여 대여하는 내용의 차용증(이하 '이 사건 차용증'이라 한다)을 작성하였는데, 이 사건 차용증의 주요 내용은 아래와 같다.

원금	일금 칠억 원정
이자	연 3.5%
이자지급일	원금변제시 일시지급
원금변제일	2023년 12월 31.일 (입주 2년 후 주택매매계약 체결시)
기한이익상실	채무자가 합의각서 의무사항을 이행하지 않을 경우 채권자가 원금 변제일 전이라도 원리금을 청구하면 채무자는 이의 없이 변제하기로 한다.

바. 피고는 2022. 2. 16. 이 사건 아파트에 관하여 2018. 5. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 피고는 2022. 1. 17. 이 사건 아파트에 전입신고를 마치고, 이 사건 변론종결일 현재 위 아파트에 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 13 내지 18, 23호증, 을 제10호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

1) 주위적으로, 원고는 2019. 6. 5.경 이 사건 분양권의 매수대금으로 프리미엄 3억 원과 계약금

5,000만 원의 합계 3억 5,000만 원을 지급하고, 피고로부터 이 사건 분양권을 매수하기로 하는 이 사건 분양권에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하되, 이 사건 아파트는 전매가 제한되는 부동산에 해당하여 전매제한 기간이 도과하여 명의변경이 가능해지면 피고로부터 이 사건 아파트의 소유권을 이전받기로 약정하였다. 원고와 피고는 2021. 8. 22. 이 사건 매매계약의 내용을 재확인하고, 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무의 이행을 담보하기 위하여 이 사건 합의서 및 차용증을 작성하기도 하였다. 원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 피고 또는 피고가 지정하는 자에게 모두 지급하였고, 이 사건 아파트의 전매제한기간이 도과하여 피고가 원고에게 소유권이전등기를 이행할 수 있게 되었으므로, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

2) 예비적으로, 원고와 피고는 2021. 8. 22. 피고가 원고에게 이 사건 아파트의 소유권이전등기의무를 이행하지 않는 경우 7억 원을 지급하기로 약정하면서, 이 사건 차용증을 작성하였다. 따라서 피고가 이 사건 부동산의 소유권이전등기의무를 이행하지 못할 경우, 피고는 위 약정에 따라 원고에게 약정금 7억 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 피고는 원고에게 이 사건 분양권 또는 이 사건 아파트를 매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결한 사실이 없다. 피고가 이 사건 아파트 공급계약 체결 이후 E에게 이 사건 분양권 양도를 의뢰한 사실은 있으나, 이 사건 분양권을 양도하기 전에 주택법위반으로 수사가 개시되면서 실제로 이 사건 분양권을 양도하지 않았다. 그런데 원고가 2021. 5.경 이 사건 분양권을 양수하였다고 주장하며 원고의 남편이 이 사건 아파트의 이전등기를 마쳐주지 않으면 전매사실을 수사기관에 신고하겠다고 협박하여, 피고는 2021. 8. 22. 원고의 남편이 요구하는 대로 이 사건 합의서 및 차용증에 날인할 수밖에 없었으나, 위 합의서 및 차용증의 내용만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트에 관한 매매계약이 체결되었다고 보기 어렵다.

2) 설령 이 사건 매매계약이 체결되었다고 보더라도, 이 사건 매매계약은 강행규정인 구 주택법(2020. 8. 18. 법률 제17486호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제64조 및 구 주택법 시행령 제73조(2021. 2. 19. 대통령령 제31468호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법

시행령'이라고 한다)에 규정된 전매제한을 위반하여 전매제한기간이 경과하기 전에 체결되었는바, 위 매매계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위에 해당하여 그 효력이 없다.

3) 이 사건 합의서에 따르면 원고는 피고에게 8,000만 원을 추가로 지급하면, 피고가 4억 7,880만 원에 분양받은 이 사건 아파트의 소유권이전등기를 이전 받을 수 있어 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있고, 피고는 장기간 수사기관에서 수사를 받아 공황장애를 앓고 있었고 세 자녀의 엄마로 경제적 궁박상태에 있었으며, 탈북 여성으로서 사회 경험이 없는 상태에서 원고의 남편의 강압에 못 이겨 이 사건 합의서에 날인을 하게 된 것인바, 이 사건 합의서는 민법 제104조에 반하여 효력이 없다.

4) 이 사건 합의서는 이 사건 아파트의 소유권이전등기를 마쳐주지 않으면 피고의 전매사실을 수사기관에 신고하겠다는 원고 남편의 강박에 의하여 성립되었는바, 이는 민법 제110조의 강박에 의한 의사표시에 해당하므로, 피고는 이 사건 답변서의 송달로써 이 사건 합의를 취소한다는 의사를 표시한다.

5) 원고도 인정하는 바와 같이 이 사건 아파트에 관한 소유권이전등기의무의 이행을 담보하기 위하여 이 사건 차용증이 작성되었고, 이 사건 차용증을 작성할 당시 원고와 피고 사이에 실제 돈이 오고간 사실도 없는바, 이 사건 차용증은 통정허위표시에 해당하여 효력이 없다. 따라서 원고는 이 사건 차용증에 근거하여 피고에게 약정금 7억 원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구할 수 없다.

3. 판단

가. 주위적 청구원인에 관한 판단

1) 원고와 피고 사이에 이 사건 분양권에 관한 매매계약이 성립하였는지에 관한 판단 위에서 본 사실과 증거, 갑 제19 내지 22, 24, 25호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고는 E 또는 E으로부터 다시 위임을 받은 중개업자에게 이 사건 분양권을 다른 사람에게 처분하는 것에 관하여 포괄적인 대리권한을 수여하였거나 매매위탁을 하였다고 볼 수 있고, 원고는 위와 같이 대리권한을 수여받은 중개업자를 통하여 2019. 6.경 피고로부터 이 사건 분양권을 매수하였다고 보인다. 따라서 원고와 피고 사이에 2019. 6.경 이 사건 매매계약이 성립하였다고 봄이 타당하다.

- ① 피고도, 피고가 이 사건 아파트공급계약을 체결한 직후 중개인 E을 통하여 이 사건 분양권을 매도하기로 하고, 이 사건 아파트공급계약서 원본과 피고의 인감, 신분증 사본, 인감증명서를 E에게 교부한 사실은 인정한다. 다만 피고는, 2018. 10. 1.경 피고에 대하여 주택법위반으로 수사가 개시되자 E에게 이 사건 분양권을 매도할 의사가 없음을 밝히고 매도의사를 철회하였다는 취지로 주장하나, 아래에서 보는 사정들에 비추어 보면 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.
- ② 원고는 2019. 6. 5.부터 2019. 7. 30.까지 원고 측 중개인 D가 알려준 은행계좌에 5차례에 걸쳐 합계 179,270,000원을 이체하였고, 이에 더하여 D에게 현금 1억 원을 지급하였으며, D로부터 이 사건 아파트공급계약서 원본, 피고가 2018. 5. 2.자로 직접 발급받은 인감증명서, 피고의 주민등록증 사본, 이 사건 분양권의 매수인에게 이 사건 분양권에 관한 일체의 권리를 양도하고, 명의변경 등의 절차에 관하여 필요한 조치를 취해 주기로 하는 내용의 아파트 매매계약서, 양도각서, 권리포기각서, 이행각서 등 이 사건 분양권 매매와 관련된 각 서류를 교부 받았다. 원고가 교부받은 이 사건 분양권 매매와 관련된 각 서류의 매도인란에는 피고의 성명이 자필로 기재되어 있으며 피고 명의의 인감이 날인되어 있다.
- ③ 원고는 2019. 12.경 E으로부터 '이 사건 분양권 전매에 관하여 수사가 진행 중이어서 피고에 대한 경찰조사시 이 사건 아파트공급계약서 원본을 지참하여야 한다'는 취지의 연락을 받았고, 이에 원고가 중개인 D로부터 교부받았던 이 사건 아파트공급계약서 원본을 E에게 빌려주었다가 다시 돌려받기도 하였다. 또한, E이 원고에게 변호사를 선임하여 이 사건 분양권 전매에 관한 수사에 대응할 필요가 있다고 하자, 원고가 변호사 수임료를 피고 대신 부담하기도 하였다.
- ④ 원고와 피고의 2021. 4. 5.경 전화통화를 녹음한 녹취록(갑 제19호증)에 의하면, 피고는 자신이 이 사건 분양권을 매도하기로 하고 2,500만 원을 수령하였고, 이 사건 아파트공급계약에 따른 계약금은 매수인 측에서 직접 분양사에 입금하였다는 점을 인정하고 있다. 또한, 원고와 E의 2021. 4. 8.경 전화통화를 녹음한 녹취록(갑 제21호증) 및 2021. 5. 12.경 전화통화를 녹음한 녹취록(갑 제24호증)에 의하면, 원고가 이 사건 분양권을 피고로부터 매수하였음을 전제로, E이 원고에게 주택법위반의 점에 관하여 공소시효가 도과하기 전에 수분양권자 명의변경이 이루어지면 수사기관의 재조사가 이루어질 수 있으니, 추후 명의를 변경하자고 제안한 사실을 확인할 수 있다.

⑤ 원고와 피고는 2021. 8. 22. 이 사건 합의서 및 차용증을 작성하였다. 이 사건 합의서의 주된 내용은 원고가 이 사건 아파트의 실제 소유자임을 전제로 피고가 2년간 이 사건 아파트에서 거주한 이후 원고에게 이 사건 아파트의 소유권이전등기절차를 마쳐주고, 이 사건 아파트를 인도하기로 하는 내용이다. 또한, 원고와 피고는 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기의무의 이행을 담보하기 위하여 이 사건 차용증을 작성하기도 하였다. 이러한 이 사건 합의서 및 차용증의 내용, 작성경위 등에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 분양권에 관한 매매계약이 유효하게 성립되었음을 전제로 그 내용을 재확인하는 내용의 이 사건 합의서를 작성한 것으로 보인다.

2) 피고의 소유권이전등기절차 이행의무 및 인도의무 발생 여부에 관한 판단 가) 관련 법리
수분양권을 매매목적물로 하는 매매계약의 주목적은 매수인으로 하여금 수분양권에 기한 목적물의 소유권을 취득하게 하는 데 있으므로, 수분양권을 매도한 자는 매수인으로 하여금 그 수분양권에 근거한 목적물의 소유권을 취득할 수 있도록 하여줄 의무가 있다 할 것인데, 이때 분양자측에서 수분양권자 명의변경을 허용하여 매수인 앞으로 수분양권자 명의변경을 함으로써 매매계약의 목적을 달성할 수 있는 경우에는, 매도인으로서 수분양권자의 명의변경 절차를 이행하면 그 의무를 다한 것이 되고, 나아가 그 수분양권에 근거하여 목적물에 관한 소유권을 취득한 다음 매수인 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무까지는 없으나, 매수인 앞으로 수분양권자 명의변경이 이루어지지 않고 있는 사이에 매도인이 스스로 분양권을 행사하여 목적물에 관한 소유권을 취득한 경우에는 매수인 앞으로 목적물에 관한 소유권이전등기를 넘겨주는 방법 외에는 매매 목적을 달성하는 방법이 없으므로, 그 분양대금의 청산관계가 남아 있음은 별론으로 하고 매수인에게 목적물에 관한 소유권이전등기를 이행할 의무가 있다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2006다44401 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 보면, 원고가 피고로부터 이 사건 분양권을 매수하고 수분양자 명의변경절차의 이행을 청구하였으나 피고의 이행 거절로 명의변경이 이루어지지 않았고, 이후 피고가 스스로 분양권을 행사하여 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기까지 마치게 되었다면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이를 인도하여야할 의무가 있다고 봄이 타당하다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 이 사건 매매계약이 주택법상 전매금지규정에 위배되어 무효라는 주장에 관한 판단 가) 피고 주장의 요지

이 사건 매매계약은 구 주택법 제64조 및 구 주택법 시행령 제73조에 따른 전매제한기간이 경과하기 전에 체결된 계약으로서 위 강행규정을 위반하여 체결되었는바, 위 매매계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위에 해당하여 그 효력이 없다.

나) 관련 법리

계약 등 법률행위의 당사자에게 일정한 의무를 부과하거나 일정한 행위를 금지하는 법규에서 이를 위반한 법률행위의 효력을 명시적으로 정하고 있는 경우에는 그 규정에 따라 법률행위의 유효·무효를 판단하면 된다. 법률에서 해당 규정을 위반한 법률행위를 무효라고 정하고 있거나 해당 규정이 효력규정이나 강행규정이라고 명시하고 있으면 그러한 규정을 위반한 법률행위는 무효이다. 이와 달리 금지규정을 위반한 법률행위의 효력에 관하여 명확하게 정하지 않은 경우에는 규정의 입법 배경과 취지, 보호법익과 규율대상, 위반의 중대성, 당사자에게 법 규정을 위반하려는 의도가 있었는지 여부, 규정 위반이 법률행위의 당사자나 제3자에게 미치는 영향, 위반행위에 대한 사회적·경제적·윤리적 가치평가, 이와 유사하거나 밀접한 관련이 있는 행위에 대한 법의 태도 등 여러 사정을 종합적으로 고려해서 효력을 판단해야 한다(대법원 2018. 10. 12. 선고 2015다256794 판결, 대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다228236 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

(1) 위에서 본 사실과 증거, 갑 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 아파트는 구 주택법 제57조 제1항 규정에 의한 분양가상한제가 적용되는 주택에 해당하여 구 주택법 제64조 제1항 및 구 주택법시행령 제73조에 따라 입주자 모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날인 2018. 4.경으로부터 소유권이전등기일(3년을 초과하는 경우 3년으로 한다)까지 전매할 수 없음에도 피고가 2018. 4.경으로부터 3년이 경과하지 않은 때인 2019. 6.경 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 인정된다.

(2) 그러나 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지에 비추어 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 구 주택법 제64조 제1항 및 구 주택법 시행령 제73조는 단순한 단속규정에

불과할 뿐 효력규정이라고 볼 수 없어 위 규정을 위반하였다고 하여 이 사건 매매계약의 사법상 효력까지 당연히 무효로 된다고 보기는 어렵고, 이 사건 매매계약이 사법상 효력을 부인하여야 할 정도로 반사회성, 반도덕성을 지닌 것이라고도 보기 어려운바, 위 인정사실만으로는 이 사건 매매계약이 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 사항을 내용으로 한다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 전매제한 규정 및 관련 법령에는, 전매제한 기간에 이루어진 전매행위의 사법상 효력이 무효인지 관하여 명문으로 규정한 내용은 없다.

② 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 일관하여 판시하고 있다(대법원 2005. 9. 15. 선고 2005다34612 판결, 대법원 2014. 6. 12. 선고 2012다40295 판결 등 참조).

③ 구 주택법 제64조 제2항은 전매행위 일체를 불허하는 것이 아니라, 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 전매를 허용하고 있다. 또한 동조 제3항은 전매제한 규정을 위반한 전매계약이 이루어진 경우에도 전매행위가 유효함을 전제로 사업주체가 매입비용을 지급하고 입주자로 선정된 지위를 취득하도록 규정한 것으로 볼 수 있다.

④ 주택조합의 구성원으로서 주택을 공급받을 수 있는 지위 등의 양도금지 등을 규정한 구 주택법 제65조는 그 지위의 양도나 양수 시 사업주체 등이 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결한 주택의 공급계약을 취소할 수 있다고 규정하고 있는데, 구 주택법 제64조는 위와 같은 규정이 없으므로 일응 구 주택법 제65조보다 규제가 완화되어 있다고 볼 수 있다. 그런데 대법원은 구 주택법 제65조와 같은 취지로 규정하고 있는 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것) 제39조에 관하여 단속규정에 불과할 뿐 효력규정이 아니라는 입장인바[대법원 2007. 12. 13. 선고 2007다55248(본소), 2007다55255(반소) 판결, 대법원 2011. 5. 26. 선고 2010다102991 판결 등 참조], 구 주택법 제65조보다 완화된 규제를 하고 있는 구 주택법 제64조를 효력규정으로 해석하는 것은 균형에 어긋난다.

⑤ 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 구 주택법 제64조와 같은 취지인 구 주택법(2015. 12. 29. 법률 제13687호로 개정되기 전의 것) 제41조의2가 매매계약의 사법상 효력에는 영향을 미치지 아니한다고 판시하여 왔고, 이를 기초로 거래가 이루어지고 있는 현실에서, 법률의 개정이나 이에 준하는 조치 없이 법률 해석을 달리할 경우의 혼란이나 부작용을 고려할 필요가 있다.

⑥ 구 주택법 제64조를 효력규정으로 해석하지 아니하더라도, 이에 대해서는 형사처벌 규정에 의하여 정부의 개입이 가능하고, 이로써 투기수요 억제나 주택 공급질서 유지 등 전매제한규정이 달성하고자 하는 입법목적은 일정 정도 달성할 수 있다.

2) 이 사건 합의서가 불공정한 법률행위에 해당하여 무효라는 주장에 관한 판단 가) 피고 주장의 요지 이 사건 합의서에 따르면 원고는 피고에게 8,000만 원을 추가로 지급하면, 피고가 4억 7,880만 원에 분양받은 이 사건 아파트의 소유권이전등기를 이전 받을 수 있어 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있고, 피고는 장기간 수사기관에서 수사를 받아 공황장애를 앓고 있었고 세 자녀의 엄마로 경제적 궁박상태에 있었으며, 탈북 여성으로서 사회 경험이 없는 상태에서 원고의 남편의 강압에 못 이겨 이 사건 합의서에 날인을 하게 된 것인바, 이 사건 합의서는 민법 제104조에 반하여 효력이 없다.

나) 구체적 판단

위에서 본 사실과 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 분양권을 매도하기로 하고 2,500만 원을 수령하였고, 이 사건 아파트공급계약에 따른 계약금은 매수인 측에서 직접 분양사에 입금하였다는 점을 인정하고 있는 점, ② 원고가 2019. 6. 5.부터 2019. 7. 30.까지 원고 측 중개인 D가 알려준 은행계좌에 5차례에 걸쳐 합계 179,270,000원을 이체하였고, 이에 더하여 D에게 현금 1억 원을 지급한 점, ③ 이 사건 아파트공급계약에서 정하고 있는 분양대금 중 계약금은 매수인인 원고 측에서 직접 분양사에 입금하였고, 나머지 중도금 내지 잔금은 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액 564,000,000원, 채무자 피고, 근저당권자 F 조합로 된

근저당권을 설정해주면서 실행된 대출금으로 지급하였던 것으로 보이는바, 피고가 이 사건 아파트의 분양대금을 실제로 부담하지 않았던 것으로 보이는 점, ④ 원고와 원고의 배우자, 피고와 피고의 배우자, 중개인 D, E이 협의를 거쳐 이 사건 합의서를 작성하였고, 원고가 피고에게 이 사건 합의서 및 차용증을 작성을 강요하였다고 볼 만한 사정은 보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 합의서를 작성할 당시 궁박·경솔 또는 무경험의 상태에 있었다거나, 이 사건 합의서의 내용이 현저하게 공정을 잃은 법률행위에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 합의서가 강박에 의한 의사표시로서 취소되어야 한다는 주장에 관한 판단 가) 피고 주장의 요지

이 사건 합의서는 이 사건 아파트의 이전등기를 마쳐주지 않으면 전매사실을 수사기관에 신고하겠다는 원고의 남편의 강박에 의하여 성립되었는바, 이는 민법 제110조 소정의 강박에 의한 의사표시에 해당하므로, 피고는 이 사건 답변서의 송달로써 이 사건 합의를 취소한다는 의사를 표시한다.

나) 관련 법리

민법 제110조에 규정된 강박에 의한 의사표시라고 하려면 상대방이 불법으로 어떤 해악을 고지함으로 말미암아 공포를 느끼고 의사표시를 한 것이어야 하는바, 여기서 어떤 해악을 고지하는 강박행위가 위법하다고 하기 위하여는 강박행위 당시의 거래관념과 제반 사정에 비추어 해악의 고지로서 추구하는 이익이 정당하지 아니하거나 강박의 수단으로 상대방에게 고지하는 해악의 내용이 법질서에 위배된 경우 또는 어떤 해악의 고지가 거래관념상 그 해악의 고지로서 추구하는 이익의 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우 등에 해당하여야 한다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다72643 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

(1) 을 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2021. 5.경 피고에게 이 사건 분양권의 명의변경을 요구하며, 이를 이행하지 않을 경우 전매사실을 자진신고하고 원고가 이미 지급한 매수대금 등을 회수할 예정이라는 취지의 문서를 보낸 사실은 인정된다.

(2) 그러나 위에서 본 사실과 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ①

피고는 이 사건 아파트공급계약을 체결한 직후 중개인 E을 통하여 이 사건 분양권을 매도하기로 하고, 이 사건 아파트공급계약서 원본과 피고의 인감, 신분증 사본, 인감증명서를 E에게 교부하였는바, 피고는 자의로 원고와 2019. 6.경 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이는 점, ② 피고는 주택법위반으로 수사가 이루어졌다는 사정을 들며 전매제한기간이 경과한 이후에도 원고에게 분양자 명의변경 등을 해주지 않았고, 계속하여 이 사건 아파트에서 거주하였던 점, ③ 이에 원고와 원고의 배우자, 피고와 피고의 배우자, 중개인 D, E이 협의를 거쳐 이 사건 합의서를 작성하였고, 원고가 피고에게 이 사건 합의서 및 차용증을 작성을 강요하였다고 볼 만한 사정은 보이지 않는 점, ④ 원고가 2021. 5.경 피고에게 이 사건 분양권의 명의변경을 요구하며 보낸 문서는 이 사건 매매계약에 따른 이행을 촉구하는 내용으로 보이고, 피고가 이러한 문서에 공포를 느껴 이 사건 합의서를 작성하였다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 합의가 원고의 강박에 의하여 체결되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 별지 목록 부동산에 관하여 2021. 8. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하여야 한다(주위적 청구를 전부 인용하는 이상, 예비적 청구 및 이 사건 차용증이 통정허위표시에 해당하여 무효이므로 예비적 청구는 이유 없다는 피고의 주장에 대해서는 나아가 판단하지 아니한다).

4. 결론

원고의 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사맹준영

판사전민정

판사류호정

별지