

서울고등법원

제 22 민사부

판 결

사 건 2012나10029 손해배상(기)

원고, 피항소인 겸 항소인

별지 원고 목록 기재와 같다.

원고들 소송대리인 법무법인 ○○○

담당변호사 ○○○, ○○○

피고, 항소인 겸 피항소인

●●●

대표이사 ○○○

소송대리인 법무법인 ○○○

담당변호사 ○○○, ○○○

제 1 심 판결 수원지방법원 2011. 12. 15. 선고 2010가합9750 판결

변 론 종 결 2012. 7. 19.

판 결 선 고 2012. 8. 23.

주 문

1. 원고들 및 피고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 각자 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 ① 별지 원고별 청구금액 제1목록 중 청구금액란 기재 각 해당 금원과 이에 대하여 2010. 6. 4.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈과, ② 별지 원고별 청구금액 제2목록 기재 각 금원과 이에 대하여 2007. 4. 11.부터 2010. 6. 3.까지는 연 6%의, 2010. 6. 4.부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

원고들 : 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다. 피고는 원고들에게 ① 별지 원고별 청구금액 제1목록 중 예비적 주장금액란 기재 각 해당 금원과 이에 대하여 2010. 6. 4.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈과, ② 별지 원고별 청구금액 제2목록 기재 각 금원과 이에 대하여 2007. 4. 11.부터 2010. 6. 3.까지는 연 6%의, 2010. 6. 4.부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

피고 : 제1심 판결 중 피고 패소부분을 모두 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 제9면 제3행의 끝부분에

'(분양대금 중 이전등기가 지체되고 있는 대지지분에 해당하는 금액에 대한 지적정리 완료일부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%의 비율에 의한 금원의 1/2에 해당하는 금원임)'을 추가하고, 원고들 및 피고가 당심에서 주장하는 사항에 관하여 다음과 같은 판단을 해당부분에 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 그대로 인용한다.

2. 추가판단사항

가. 원고들의 주장 및 판단

1) 원고들의 주장

이 사건 분양계약이 체결될 당시, 피고는 이 사건 사업은 토지주택공사가 토지를 출자하는 공공·민간 합동형 개발사업인 것처럼 대대적으로 광고하여 원고들로 하여금 분양받게 하였으나, 사실은 피고가 토지주택공사에 토지대금을 선지급해야 토지에 대한 소유권을 이전받을 수 있는 것이었음에도, 피고는 원고들에게 그러한 사실을 알리지 않은 채 원고들로 하여금 이 사건 분양계약을 체결하도록 하였다. 그렇다면 피고는 이 사건 분양계약을 체결함에 있어 원고들을 기망하였거나, 계약의 중요한 사실에 대하여 설명, 고지의무를 위반한 것이고, 그로 인하여 수분양자인 원고들은 이 사건 분양계약을 체결하기 위하여 외환은행으로부터 대출을 받으면서 금융이자를 부담하게 되었으므로 피고는 원고들에게 별지 원고별 청구금액 제2목록 기재 각 금원과 이에 대한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

2) 판단

그러므로 피고가 토지주택공사에 토지대금을 선지급해야 토지에 대한 소유권을 이전받을 수 있다는 사실에 관하여 원고들을 기망하였거나, 피고들이 이와 같은 사실

을 원고들에게 설명하거나 고지할 의무가 있는지 여부에 관하여 보건대 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 피고는 원고들과 이 사건 각 분양계약을 체결할 당시, 원고들이 해당 분양대금을 완납한 후에 이 사건 각 부동산의 소유권을 이전하기로 하되, 다만, 용인동백지구의 사업준공 전에 상가건물이 준공되어 대지인 토지에 대한 소유권이전등기를 할 수 없는 경우에는, 그 토지에 대한 소유권이전등기는 토지에 대한 지적정리가 완료된 이후에 경료하기로 약정하였던 사실은 앞서 본 바와 같은바, 그렇다면 원고들도 이 사건 분양계약 체결 당시 토지에 대한 소유권이전등기가 다소 지연될 수도 있다는 사실을 알았거나 충분히 알 수 있었을 것으로 보이므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고의 주장 및 판단

1) 우선, 원고들이 전유부분 건물에 소유권이전등기를 마친 이상, 원고들은 각 구분건물을 소유하기 위한 본권인 대지사용권을 이미 취득하였으므로, 피고가 각 대지권 부분에 관하여 등기를 마쳐주지 못하였다는 이유로 원고들에게 손해가 발생하였다고 볼 수 없다는 피고의 주장에 관하여 본다.

살피건대, 사건의 경위에 비추어 원고들이 각 구분건물을 소유하기 위한 대지사용권을 이미 취득하였다고 하더라도(원고들도 현재 자신들이 위 각 구분건물을 이용하고 있다는 점에 관하여는 명백히 다투지 아니한다), 앞서 본 바와 같이 피고가 원고들에게 이 사건 각 분양계약에서 정한 대지지분 소유권이전등기의무의 이행을 지체하고 있는 이상 원고들에게 손해가 발생하지 않았다고 보기는 어려우므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 다음으로, 상가건물의 담보가치 하락이나 주변 시세하락은 특별손해에 해당하

는데, 피고는 이 사건 분양계약 당시 현재와 같이 경기가 악화되어 담보가치가 하락하고, 주변의 시세가 하락하리라는 특별사정을 전혀 예견할 수 없었다는 피고의 주장에 관하여 본다.

살피건대, 피고의 이 부분 주장을 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 본 판례(대법원 2008. 12. 24. 선고 2006다25745 판결)의 취지와 이 사건과 같이 대지부분에 관하여는 소유권이전등기가 마쳐지지 않은 채 전유부분에 관하여만 소유권이전등기가 마쳐진 사정에 비추어 볼 때 이 사건 대지부분에 대한 소유권이전등기절차의 지연으로 인한 손해를 특별한 사정으로 인한 손해라고 보더라도 피고로서는 그러한 손해에 관하여 예견가능성이 있었다고 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 다음으로, 원고 ○○○은 대지권에 관하여 미등기상태임을 알고 소외 ◇◇◇으로부터 상가건물을 매수하였던바, 그렇다면 원고 ○○○과 피고 사이에는 직접적인 계약관계가 존재하지 아니하므로, 피고는 원고 ○○○에게 직접적으로 채무불이행책임을 지지는 않는다는 주장에 관하여 본다.

살피건대, 갑 제1호증의 34, 갑 제34호증의 1의 각 기재에 의하면 소외 ◇◇◇은 2005. 2. 25. 피고로부터 이 사건 상가 ●●●스타월드 231호 건물을 분양받은 후 2007. 2. 8. 위 건물의 전유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤던 사실, 원고 ○○○은 2007. 3. 25. 소외 ◇◇◇으로부터 위 231호 건물 전유부분을 매수한 후 2007. 4. 17. 위 건물의 전유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤던 사실은 인정되나, 이러한 사실만으로 피고가 원고 ○○○에게 채무불이행책임을 면할 수 있는 것으로 보기는 어렵고, 오히려 경험칙상 소외 ◇◇◇이 원고 ○○○에게 앞서 본 바와 같이 건물의 전유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 당시 소외 ◇◇◇은 자신이 장래 이 사건

분양계약에 기하여 피고에게 가지는 현재 및 장래의 손해배상금 채권까지 포함한 일체의 계약상의 지위를 원고 ○○○에게 모두 이전할 의사를 가지고 있었다고 봄이 상당하고, 원고 ○○○도 소외 ◇◇◇으로부터 양수한 채권에 근거하여 이 사건 청구에 이르렀다고 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 마지막으로, 원고 ◆◆◆, □□□은 대지권등기를 마칠 수 있었음에도, 피고에게 대지권이전등기를 위한 신청을 하지 않은 것은 자신들의 대지권을 포기할 의사를 표시한 것에 해당하므로, 피고도 위 원고들에게 손해배상책임을 지지 않는다는 주장에 관하여 본다.

살피건대, 을 제8 내지 11호증(가지번호 포함)의 기재에 의하면 피고와 토지소유자인 한국토지주택공사는 2012. 4. 30. 원고들을 비롯한 수분양자들에게 대지권이전등기절차를 이행하여 주기로 합의하였고, 피고는 2012. 6. 15. 수분양자들에게 대지권등기를 위한 안내문을 발송하여 2012. 7.경 원고들 대부분은 대지권이전등기신청을 마쳤던 사실, 원고 ◆◆◆, □□□은 피고에게 위 기간 중 대지권이전등기신청을 하지 않았던 사실은 인정되나, 그러한 사정만으로는 위 원고들이 자신들의 대지권 또는 이 사건 각 분양계약에 기하여 피고들이 부담하는 대지지분 소유권이전등기의무의 불이행에 따른 피고들에 대한 손해배상청구권을 포기하였다고 볼 수는 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고들 및 피고의 항소는 이유없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같

이 판결한다.

재판장 판사 여상훈

 판사 방창현

 판사 조정웅

원고 목록

-생략-

원고별 인용금액 목록

-생략-

원고별 청구금액 제1목록

-생략-

원고별 청구금액 제2목록

(지적정리일까지 발생한 금융이자)

-생략-

원고별 분양내역

-생략-