

서울중앙지방법원 2022. 10. 27 선고 2020가합1436 판결 [매매대금 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김시수

피 고 B

소송대리인 법무법인 무영 담당변호사 구영채

변 론 종 결 2022. 8. 11.

판 결 선 고 2022. 10. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 1,431,571,520원 및 이에 대하여 2021. 1. 1.부터 2022. 10. 27.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 55%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,103,147,643원 및 이에 대하여 2012. 8. 28.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 부동산 소유

원고는 별지1 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 같은 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다), 그리고 이 사건 토지에 인접한 서울 성동구 C 대 16.9㎡, D 대 269.1㎡, E 대 181.7㎡(이하 합쳐서 '이 사건 인접 토지'라 한다) 및 서울 성동구 C 및 D 양 지상 건물(이하 '이 사건 인접 건물'이라 한다)을 소유하고 있었다.

나. 원고와 피고의 이 사건 토지 및 건물에 관한 매매계약 체결

원고는 2003. 5. 19. 피고와 사이에 원고가 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 매매대금 10,000,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매(이하 '이 사건 매매'라 한다)계약을 체결한 다음, 2003. 5. 28. 피고에게 이 사건 토지 및 건물에 관하여 서울동부지방법원 등기국 접수 제39277호로 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 부분을 실시하면 다음과 같다.

1. 부동산의 표시(1) 서울특별시 성동구 F 대지 1,003.7㎡ 및

(2) 위 대지 및 위 E 대지 양 지상 건물

철근콘크리트조 평슬래브 지붕 5층 사설강습소, 교육연구 및 복지시설

1층 622.24㎡

2층 622.24㎡

3층 622.24㎡

4층 622.24㎡

5층 622.24㎡

지층 775.25㎡

부속 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 관리실(가) 16.20㎡

부속 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 수위실(나) 6.6㎡

부속 철근콘크리트 평슬래브지붕 지붕2층 관리실(다) 1층 9.72㎡, 2층 9.72㎡.

제2조 계약내용

- 매매대금 : 10,000,000,000원

- 계약금 : 500,000,000원(계약과 동시 지불)

- 중도금 : 1차 1,000,000,000원

2차 1,500,000,000원

3차 2,000,000,000원

- 잔금 : 5,000,000,000원

(특약사항)

(1) 1차 중도금 1,000,000,000원은 2003. 5. 25.까지 지급한다.

(2) 2차 중도금 1,500,000,000원은 2003. 5. 31.까지 용자를 받아 그 용자금으로 충당한다. 만약 용자가 되지 않을 경우에는 매수인은 이 사건 매매계약을 해제할 수 있으며, 해제와 동시에 원상회복으로서 매수인은 매도인에게 소유권이전등기를 해주고 매도인은 매수인으로부터 지급받은 계약금, 중도금 등 일체의 금원을 반환한다.

(3) 3차 중도금 2,000,000,000원 중 매수인이 이 사건 토지 및 건물의 계약일 현재의 임대차보증금을 승계하는 것으로 하고, 나머지 금액을 2003. 7. 31.까지 지급한다.

(4) 나머지 잔금 5,000,0000,000원은 2005. 5. 31.까지 지급하기로 하되, 매수인의 자금사정에 따라 위 기간을 1년간씩 연장한다.

제3조 매도인은 매수인에게 2003. 5. 20. 이 사건 부동산을 명도한다.

제4조 매도인은 계약금 수령과 동시에 위 부동산에 관련된 일체의 채무 및 제세공과금을 변제한다.

제5조 매도인은 계약금 수령과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 매수인에게 교부하고 이전등기에 협력키로 한다.

다. 원고의 G에 대한 이혼에 따른 재산분할

- 1) 원고의 처인 G은 2003. 3. 7. 서울지방법원 의정부지원 2003즈단187호로 원고 소유의 이 사건 토지 및 건물, 이 사건 인접 토지 및 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 이혼에 따른 재산분할청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분결정을 받았고(이하 '이 사건 처분금지가처분'이라 한다), 2003. 3. 10. 이 사건 토지 및 건물, 이 사건 인접 토지 및 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 이 사건 처분금지가처분등기가 마쳐졌다.
- 2) 원고는 2003. 5. 28. G에게 이 사건 인접 토지 및 건물에 관하여 서울동부지방법원 등기국 접수 제39276호로 재산분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 2003. 6. 2. 이 사건 처분금지가처분등기가 말소되었다.

라. 피고와 G 사이의 소송

- 1) 이 사건 건물은 이 사건 토지 외에도 이 사건 인접 토지 중 서울 성동구 E 대 181.7㎡(이하 'E 토지'라 한다)의 일부(96.9㎡ 및 8.5㎡) 또한 그 부지로 하여 건립되어 있었고(이 사건 건물이 이 사건 토지 및 이 사건 인접 토지 양 지상에 건립되어 있다는 점은 이 사건 건물의 등기부에도 등재되어 있고, 이 사건 매매계약서에도 기재되어 있었다), 이 사건 인접 건물은 서울 성동구 C 및 D 외에도 이 사건 토지의 일부 또한 그 부지로 하여 건립되어 있었다.
- 2) 피고는 2005. 6. 21. G을 상대로 하여 이 사건 인접 건물이 이 사건 토지를 침범하였다는 이유로 지료 상당의 부당이득반환 등을 청구하는 소를 제기하였고, G은 위 소송에서 피고를 상대로 이 사건 건물이 E 토지를 침범하였다는 이유로 이 사건 건물 중 위 침범 부분에 건립되어 있는 부분의 철거, 위 침범 부분의 인도 및 지료 상당의 부당이득반환을 청구하는 반소를 제기하였는데[서울중앙지방법원 2005가합54611(본소), 2005가합116861(반소)], 위 법원은 2006. 10. 27. 'G은 피고에게 이 사건 인접 건물의 이 사건 토지 침범에 따른 차임 상당의 부당이득으로 2003. 5. 28.부터 이 사건 인접 건물 중 이 사건 토지 침범 부분의 철거일까지 월 460,000원의 비율로 계산한 돈을 지급함과 아울러 임대차보증금, 간주이자, 리스보증금, 리스료로 합계 71,830,890원 및 이에 대하여 2005. 7.

3.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 피고는 G에게 이 사건 건물의 이 사건 인접 토지 침범에 따른 차임 상당의 부당이득으로 2005. 3. 26.부터 이 사건 인접 토지 침범 부분의 인도 완료일까지 월 5,232,700원의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 선고하였다.

3) 이에 피고는 항소하였고, 그 항소심[서울고등법원 2006나112009(본소), 2006나112016(반소)]에서 항소심 법원은 2008. 1. 18. '제1심 판결 중 피고로 하여금 G에게 2005. 3. 26.부터 2005. 9. 28.까지는 월 5,232,700원, 그다음 날부터 2006. 3. 25.까지는 월 3,241,050원, 그다음 날부터 2007. 3. 25.까지는 월 3,451,850원, 그다음 날부터 이 사건 인접 토지 침범 부분의 인도완료일까지는 월 3,689,000원의 각 비율로 계산한 돈을 초과하여 지급할 것을 명한 부분을 취소한다'는 판결을 선고하였다.

4) 이에 G이 상고하였으나[대법원 2008다16745(본소), 2008다16752(반소)] 2008. 4. 28. 상고기각 판결이 선고되었다(이하 위 제1, 2, 3심 소송을 통틀어 '제1관련소송'이라 한다).

5) 이후에도 한편, 피고와 G 사이에는 이 사건 건물의 이 사건 인접 토지 침입 및 이 사건 인접 건물의 이 사건 토지 침입에 따른 지료 내지 지료 상당의 부당이득과 관련하여 서울중앙지방법원 2018가합589919(본소), 2019가합549772(반소) 및 그 항소심인 서울고등법원 2019나2040797(본소), 2019나2040803(반소) 소송이 있었다(이하 위 제1, 2심 소송을 통틀어 '제2관련소송'이라 한다).

마. 원고의 피고에 대한 확인서 작성

원고는 제1관련소송의 항소심 계속 중에 피고의 요청을 받고 2007. 11. 6. 피고에게 다음과 같은 내용의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하여 주었다.

본인은 서울 성동구 F, E 토지 및 그 지상 건물에 대한 2003. 5.경의 B과의 매매와 관련하여 아래와 같은 사실을 확인합니다.

아 래

B은 본인 및 본인의 전처였던 G과 절친한 사이였던 관계로 본인과 G의 부탁에 의거 상기

토지와 건물을 매수한 바 있습니다.

지난 2003년 G와의 이혼 과정에 있어서 본인은 교직에 몸담고 있는 신분에서 이혼으로 인해 구설수에 오르는 것을 우려하여 전처에게 많은 것을 양보하면서까지 합의이혼을 서둘러 결정하게 되었습니다. 당시 본인과 G의 이혼과 재산분할협의과정에서 이를 해결하는 방법으로 본인과 G은 B에게 부동산을 매수하여 줄 것을 부탁하였습니다. F, C, D, E번 지 등에 걸쳐 있는 건물 및 대지는 그 경계가 애매모호하였기 때문에 G에게 분할하고 남는 건물 및 대지는 재산상의 가치가 현저히 떨어지게 되는 이유와 함께 그 동안 건물관리를 맡겨둔 G의 관리미흡으로 상당히 많은 채무를 지고 있는 어려운 상황이었습니다. 이혼하는 마당에 재산 분할 후 바로 옆 건물에 있는 전처와 마주 치고 싶지 않았던 본인으로서 B에게 이러한 사정을 설명하고 G에게 분할하고 남는 건물 및 토지의 매입을 부탁하였던 것입니다.

본인은 당초 본관건물과 별관건물 중 별관건물이 위치한 토지가 G 소유의 토지 일부를 침범하여 건축되어 있는 것으로 알고 있었고 매매과정에서 G과 B에게 그와 같은 내용을 말해 주었는바, 이에 G과 B은 본인의 말을 듣고 문제를 해결하는 방법으로 별관건물에 대한 임대료수입, 제세공과금 등의 관리 등 별관건물에 대한 관리를 G이 하는 것으로 약정하였습니다. 한편 본인은 G와의 재산분할 과정에서 위 별관건물과 관련한 임대료의 금액에 대하여 G과 사이에 어떠한 합의도 한 바 없으며 G과 B 사이에 임대료 금액을 얼마로 하기로 하였는지 등의 구체적인 내용에 대하여는 본인으로서 전혀 알지 못하는 일입니다. 나중에야 B을 통해 이는 잘못된 것이고 별관건물이 아닌 다른 건물의 일부가 E에 걸쳐져 있다는 것을 알게 되었습니다. 이렇게 잘못 알려준 부분으로 인해 어려움에 처해진 B에게는 매우 미안하게 생각하고 있습니다.

당시 자금이 부족했던 B은 은행 융자를 한다고 하더라도 100억 원의 부동산을 매수하기에는 대출에 따른 거액의 이자 부담 등 자금적인 문제가 있어 난색을 표명하였습니다. 이처럼 당시 B은 거액을 들여 부동산을 매수할 경제적인 여력이 되지 않았으나 본인이 B에게 매매대금의 지급은 일단 선금으로 50억 원 정도를 지급하고 나머지 잔금은 신경 쓰지 말

고 돈이 생기면 되는대로 천천히 갚으면 된다고 하면서 B의 매입당시와 비교하여 적정선의 이익이 발생하는 매매계약이 이루어질 경우에 갚거나 또는 2020년 12월 31일까지 잔금을 변제하는 것으로 하되 이 또한 여의치 않을 경우 그 기한을 1년씩 연장해주기로 하여 B이 F 건물과 대지의 매입이 가능하도록 하였습니다. 이에 B도 평소 절친하였던 본인과 G의 계속되는 간절하고 간곡한 부탁을 받고 본인과 G을 도와준다는 의미에서 부동산을 매수하였습니다.

그러나 현재까지도 소송이 결론 없이 계속 지속되고 언제 끝날지도 모르는 상황이라고 하니, 저 또한 책임을 통감하고 있으며 저로 인해 현재도 금전적으로 막대한 손해를 보고 있는 B에게는 매우 미안하게 생각하고 있는데 오히려 B은 이러한 어려운 상황에도 불구하고 언제고 줄 돈이라고 하면서 지금도 일부 금액을 보내주면서 상환하고 있습니다.

바. 피고의 이 사건 매매대금 지급

피고는 이 사건 매매대금 중 계약금 500,000,000원은 이 사건 매매계약 시에, 1차 중도금 1,000,000,000원은 2003. 5. 25.까지, 2차 중도금 1,500,000,000원은 2003. 5. 31.까지, 3차 중도금 2,000,000,000원은 2003. 7. 31.까지 각 지급하였고, 잔금 5,000,000,000원과 관련하여서는 별지2 ‘피고의 잔금 지급 내역’ 기재와 같이 2003. 5. 14.부터 2012. 8. 27.까지 총 3,022,600,000원(이하 ‘이 사건 매매 잔금 변제금’이라 한다)을 지급하였다.

사. 피고의 이 사건 건물 철거

피고는 2020. 2. 12. H 주식회사에 도급을 주어 2020년 3월경 이 사건 건물 철거공사를 시작하여 2020년 6월경 그 공사를 완료하였고, 이 사건 건물의 철거비용으로 2020. 3. 24.부터 2020. 6. 29.까지 총 253,000,000원을 지출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 11호증, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

이 사건 매매 잔금의 이행기는 2005. 5. 31.로서, 이 사건 매매 잔금 변제금을 연도별로 분할하여 각 연도의 변제금을 해당 연도 1. 1.에 지급한 것으로 보고, 2005. 6. 1.부터는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금이 발생하는 것으로 하여 민법 제479조의 법정변제충당의 방법에 따라 지연손해금, 원본의 순서로 변제충당하면 이 사건 매매 잔금으로 원본 3,103,147,643원이 남게 된다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매 잔금으로 3,103,147,643원 및 이에 대하여 이 사건 매매 잔금 변제금의 최종 지급일 다음 날인 2012. 8. 28.부터 이 사건 소장 송달일까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 주위적 주장

피고는 자금사정이 충분하지 않음에도 불구하고 원고의 부탁을 받고 이 사건 토지 및 건물을 매수하였는데, 이후 G과의 제1관련소송 및 제2관련소송에 휘말리면서 많은 금액의 소송비용을 지출하는 손실을 입었고, 제2예비적 주장에서 적시하는 바와 같은 손해 또한 입었는바, 이에 대하여 원고가 자신의 피고에 대한 채무는 이행하지 않으면서 피고를 상대로 이 사건 매매 잔금의 지급을 청구하는 것은 신의성실의 원칙에 반하는 권리남용에 해당한다.

2) 제1예비적 주장

이 사건 매매 잔금의 이행기는 아직 도래하지 않았고, 가사 도래하였다 하더라도 2020. 12. 31. 이후로 보아야 한다.

3) 제2예비적 주장

가) 원고는 이 사건 건물이 이 사건 인접 토지를 침범한 하자가 있는 상태로 이 사건 건물의 소유권을 이전하였고, 이후에도 원고가 위와 같은 하자를 제거하여 주지 않는 바람에 이 사건 건물이 철거될 수밖에 없었다. 따라서 이 사건 매매대금 중 이 사건 건물에 상응하는 부분인 2,100,000,000원[$\approx 10,000,000,000\text{원} \times 714,796,934\text{원} / (2,559,435,000\text{원} + 714,796,934\text{원})$] 상당의 손해배상청구권[민법 제572조 제3항의 담보책임과 민법 제390조의 채무불이행(불완전이행 또는

이행불능)책임에 따른 손해배상청구권]을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 이 사건 매매 잔금 청구구권과 대등액에서 상계한다(민법 제572조 제1항의 담보책임에 기한 대금감액청구도 한다).

가사 원고에게 어떠한 귀책사유가 없다 하더라도 채무자 위험부담의 원칙을 정한 민법 제537조에 따라 원고는 피고에게 이 사건 매매 잔금 중 위 2,100,000,000원은 청구하지 못한다.

나) 피고는 G에게 이 사건 건물의 이 사건 인접 토지 침범에 따른 차임 상당의 부당이득으로 2009. 3. 16.부터 2020. 5. 4.까지 총 800,098,600원을 지급하였고, 이 사건 건물을 철거하는 과정에서 253,000,000원의 철거비용을 지출하였는바, 위 각 금액에 관한 손해배상청구권[민법 제572조 제3항의 담보책임과 민법 제390조의 채무불이행(불완전이행 또는 이행불능)책임에 따른 손해배상청구권], 사무관리에 따른 비용상환청구권(민법 제739조) 내지 부당이득반환청구권(민법 제741조)을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 이 사건 매매 잔금 채권과 대등액에서 상계한다.

3. 판단

가. 피고의 주위적 주장에 관한 판단

1) 갑 제7호증, 을 제9호증 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 자금사정이 충분하지 않음에도 불구하고 원고의 부탁을 받고 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 이후 G와 사이에 제1관련소송 및 제2관련소송을 하면서 합계 33,375,443원(= 제1관련소송 28,580,556원 + 제2관련소송 4,794,887원)의 소송비용을 순지출한 사실을 인정할 수 있으나, 위와 같은 사유만으로 원고의 피고에 대한 이 사건 매매 잔금 청구가 신의성실의 원칙에 반하는 권리남용에 해당한다고 볼 수 없다.

2) 피고는 원고의 피고에 대한 이 사건 매매 잔금 청구가 신의성실의 원칙에 반하는 권리남용에 해당하는 사유로 피고가 이 사건 매매대금 중 이 사건 건물에 상응하는 부분, 피고가 G에게 지출한 차임 상당의 부당이득, 피고가 지출한 이 사건 건물 철거비용에 관하여 민법 제572조 제3항의 담보책임과 민법 제390조의 채무불이행(불완전이행 또는 이행불능)책임에 따른 손해배상채무, 사무관리에 따른 비용상환채무 내지 부당이득반환채무를 이행하지 않고 있다는 점을 들고 있으나, 원고의 피고에 대한 위 각 채무가 인정될 경우 피고의 제2예비적 주장과 같이 원고의 피고에 대한 이

사건 매매 잔금 채권과 대등액에서 상계하면 되는 것이지 원고의 피고에 대한 이 사건 매매 잔금 청구 자체를 신의성실의 원칙에 반하는 권리남용으로 볼 수 있는 사유에 해당하지는 않는다.

3) 달리 피고가 제출한 증거들만으로는 원고의 피고에 대한 이 사건 매매 잔금 청구가 신의성실의 원칙에 반하는 권리남용으로 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 원고의 주장 및 피고의 제1예비적 주장에 관한 판단

다음과 같은 이유에서 이 사건 매매 잔금의 이행기는 2020. 12. 31.로서 이 사건 변론종결일인 2022. 8. 11. 현재 도래한 상태로 봄이 타당하고, 따라서 피고가 별지2 ‘피고의 잔금 지급 내역’ 기재와 같이 2003. 5. 14.부터 2012. 8. 27.까지 지급한 총 3,022,600,000원의 이 사건 매매 잔금 변제금은 전액 원본에 충당되어 2020. 12. 31. 기준으로 이 사건 매매 잔금은 1,977,400,000원(= 5,000,000,000원 - 3,022,600,000원)이 남아 있었다 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 피고는 원고에게 이 사건 매매 잔금으로 1,977,400,000원 및 이에 대한 2021. 1. 1.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고의 주장 및 피고의 제1예비적 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

1) 이 사건 확인서에 따르면 이 사건 매매 잔금의 이행기는 당초 2005. 5. 31.(매수인의 자금사정에 따라 1년씩 연장)에서 이 사건 토지 및 건물에 관하여 피고의 매수 당시와 비교하여 적정선의 이익이 발생하는 매매계약이 이루어질 경우 또는 2020. 12. 31.(이마저도 매수인이 여의치 않을 경우 1년씩 연장)으로 변경되었다 할 것이다.

2) 그런데 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지 및 건물에 관하여 피고의 매수 당시와 비교하여 적정선의 이익이 발생하는 매매계약이 이루어진 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 그리고 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 2020. 12. 31. 이 사건 매매 잔금을 지급하는 것이 여의치 않다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 피고의 제2예비적 주장에 관한 판단(총론)

1) 통상적으로 매매계약에서 매도인은 매매목적물에 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전을 할 의무가 있다 할 것인바, 이 사건 매매계약은 원고 소유의 이 사건 토지 및 건물을 그 목적물로 하여 체결된 것으로서 이 사건 건물이 이 사건 토지 및 E 토지 양 지상에 건립된 건물인 이상 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 건물의 존립에 필요한 이 사건 건물의 E 토지 침범 부분을 이전할 의무가 있다 할 것이다. 그럼에도 불구하고 원고는 2003. 5. 28. E 토지를 포함하여 이 사건 인접 토지 전부에 관하여 G에게 소유권이전등기를 마쳐 준 다음 원고에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었는바, 이는 이 사건 매매계약상의 이 사건 건물 소유권이전의무를 불완전하게 이행한 것(이하 ‘이 사건 채무불이행’이라 한다)으로서 원고는 민법 제390조의 채무불이행책임을 부담한다.

2) 나아가 이 사건 채무불이행은 ‘매매의 목적이 된 권리의 일부가 타인에게 속함으로 인하여 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때’에 준한다 할 것이므로 원고는 이 사건 채무불이행과 관련하여 민법 제572조 제1항의 담보책임을 부담하되(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다33570 판결 참조), 이 사건 건물이 이 사건 토지 및 이 사건 인접 토지 양 지상에 건립되어 있다는 점은 이 사건 건물의 등기부에도 등재되어 있고, 이 사건 매매계약서에도 기재되어 있었던 이상 피고는 민법 제572조 제3항에서 말하는 선의의 매수인에 해당하지 않는다고 봄이 타당하므로, 원고는 민법 제572조 제3항의 담보책임을 부담하지 않는다.

3) 한편 원고가 이 사건 건물이 E 토지를 침범한 상태이기는 하나 피고에게 이 사건 건물의 소유권 자체는 이전한 이상 원고의 이 사건 매매계약에 따른 이 사건 건물 소유권이전의무가 이행불능으로 되었다고는 볼 수 없고, 따라서 원고가 귀책사유 있는 이행불능에 따른 채무불이행책임 내지 귀책사유 없는 이행불능에 따른 위험부담의 불이익은 부담하지 않는다.

4) 나아가 피고에게 이 사건 건물의 소유권이 이전된 이후에 피고가 이 사건 건물의 소유권자로서 G에게 차임 상당의 부당이득을 지급하고 H 주식회사에게 이 사건 건물 철거비용을 지출한 것인 이상 이에 대하여 원고가 사무관리에 따른 비용상환의무 내지 부당이득반환의무는 부담하지 않는다.

5) 피고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라. 피고의 제2예비적 주장에 관한 판단(각론)

1) 이 사건 매매대금 중 이 사건 건물에 상응하는 부분에 관한 주장에 관하여 다음과 같은 이유(그중 사실 내지 사정은 을 제1 내지 12호증 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 것들이다)에서 피고는 이 사건 매매대금 중 이 사건 건물에 상응하는 부분에 관하여 형평의 원칙상 민법 제572조 제1항의 대금감액청구를 할 수 없고, 이 사건 채무불이행에 따른 손해배상청구를 할 수도 없다고 봄이 타당하다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

가) 원고는 2003. 5. 28. 피고에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었는데, 이후 피고는 2022년 4월경 이 사건 건물을 철거할 때까지 약 17년 동안 이 사건 건물을 타에 정상적으로 임대하여 총 7,713,200,000원(= 임대료 7,547,000,000원 + 주차료 166,200,000원)의 매출수익을 올린 것으로 보인다.

나) 이 사건 건물은 1988. 5. 19. 사용승인이 난 건물로서 피고에 의한 철거 당시 상당히 노후화된 상태였던 것으로 보인다.

다) 매매 잔금은 목적물의 소유권이전 시 지급하는 것이 보통이라 할 것인데, 이 사건 확인서에 따르면 이 사건 매매 잔금의 지급기일은 당초 2005. 5. 31.(매수인의 자금사정에 따라 1년씩 연장)에서 이 사건 토지 및 건물에 관하여 피고의 매수 당시와 비교하여 적정선의 이익이 발생하는 매매계약이 이루어질 경우 또는 2020. 12. 31.(이마저도 매수인이 여의치 않을 경우 1년씩 연장)이라는 피고에게 파격적이라 할 수 있을 정도로 매우 유리한 내용으로 변경되었다.

라) 이 사건 확인서는 제1관련소송의 항소심 계속 중에 피고의 요청을 받고 작성된 것으로서 원고와 피고 사이의 이해조정이 반영된 것이라 할 것인데, 이 사건 확인서상 위와 같이 이 사건 매매 잔금 지급기일을 피고에게 매우 유리하게 설정되어 있는 대신 이 사건 매매 잔금의 감액에 관하여는 아무런 언급이 되어 있지 않다.

2) 피고가 G에게 지급한 차임 상당의 부당이득에 관한 주장에 관하여

가) 을 제6호증의 2 내지 7 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 G에게 이 사건 건물의 이 사건 인접 토지 침범에 따른 차임 상당의 부당이득으로 2009. 3. 16.부터 2020. 5. 4.까지 총 535,410,600원[= 241,010,200원(을 제6호증의 4) + 20,289,500원(을 제6호증의 5) + 247,531,900원(을 제6호증의 6, 7) + 26,579,000원(을 제6호증의 2, 3)]을 지급한 사실을 인정할

수 있다.

나) 피고는 G에게 이 사건 건물의 이 사건 인접 토지 침범에 따른 차임 상당의 부당이득으로 2009. 3. 16.부터 2020. 5. 4.까지 총 800,098,600원을 지급하였다고 주장하나, 피고 주장의 위 800,098,600원 중 위 535,410,600원을 초과하는 부분의 경우 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 G에 대한 지급 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 부분 주장은 이유 없다.

다) 위 535,410,600원은 피고가 이 사건 채무불이행으로 입은 손해라 할 것인바, 다만 ①이 사건 매매계약 및 부동산등기부상 이 사건 토지 외에 E 토지 또한 이 사건 건물의 부지인 점이 명백하게 드러나 있었던 점(이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지 및 건물에 관하여 이 사건 가처분등기가 마쳐져 있기도 하였다), ② 이 사건 건물이 철거되기 전까지 이 사건 토지는 이 사건 건물의 부지 외의 용도로는 별다른 가치가 없었던 것으로 보이는데 피고가 제1관련소송의 판결 확정 결과에 따라 G으로부터 이 사건 건물이 철거될 때까지 이 사건 인접 건물의 이 사건 토지 침입에 따른 차임 상당의 부당이득으로 월 460,000원(부가가치세 별도)을 지급받아 온 점(갑 제9호증, 을 제11호증 및 변론 전체의 취지) 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 종합하여, 원고의 손해배상책임을 위 535,410,600원의 80%에 해당하는 428,328,480원으로 제한한다.

라) 따라서 이 사건 매매 잔금 1,977,400,000원 중 428,328,480원은 피고의 상계에 의하여 위 428,328,480원의 손해배상금과 대등액에서 소멸하였다. 피고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

마) 이에 대하여 원고는 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권은 이미 시효소멸하였으므로 이를 자동채권으로 하여 상계할 수 없다고 주장하나, 상계 시 자동채권은 변제기에 있어야 하나 수동채권은 반드시 변제기에 있지 않더라도 그 기한의 이익을 포기하고 상계할 수 있고(대법원 1979. 6. 12. 선고 79다662 판결 참조), 소멸시효가 완성된 채권이 그 완성 전에 상계할 수 있었던 것이면 이를 자동채권으로 상계할 수 있는바(민법 제495조), 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권은 2009. 3. 16.부터 2020. 5. 4.까지 발생함과 동시에 이행기가 도래하였고, 원고의 피고에 대한 이 사건 매매 잔금 채권의 이행기는 2020. 12. 31.이므로, 가사 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권 중 일부가

시효소멸하였다 하더라도 피고는 이를 자동채권으로 하여 상계할 수 있다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고가 지출한 이 사건 건물 철거비용에 관한 주장에 관하여

가) 이 사건 건물이 철거됨에 따라 피고는 이 사건 건물이 계속 존립하였다면 발생하였을 G에 대한 차임 상당의 부당이득 지급의무를 면하였고, 그에 따라 원고 또한 피고에 대한 위 부당이득 상당의 손해배상채무를 면하게 되었으므로, 이 사건 건물 철거비용은 피고가 이 사건 채무불이행으로 입은 손해로서의 성질을 가지고 있다.

나) 다만, 위 2)의 다)에서 본 사정, 그리고 이 사건 건물의 노후화 또한 이 사건 건물 철거의 원인으로 작용한 것으로 보이는 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 종합하여, 원고의 손해배상책임을 이 사건 건물 철거비용 235,000,000원의 50%에 해당하는 117,500,000원으로 제한한다.

다) 따라서 이 사건 매매 잔금 1,977,400,000원 중 117,500,000원은 피고의 상계에 의하여 위 117,500,000원과 대등액에서 소멸하였다. 피고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라) 이에 대하여 원고는 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권은 이미 시효소멸하였으므로 이를 자동채권으로 하여 상계할 수 없다고 주장하나, 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권의 소멸시효기간은 10년인바, 원고가 이 사건 건물의 철거비용 253,000,000원을 지출한 것은 2020. 3. 24.부터 2020. 6. 29.까지로서 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권은 2020. 3. 24.부터 2020. 6. 29.까지에 발생함과 동시에 이행기가 도래하였으므로, 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권이 시효소멸하지 않았음은 역수상 명백하다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

마. 소결

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 매매 잔금으로 1,431,571,520원(= 1,977,400,000원 - 428,328,480원 - 117,500,000원) 및 이에 대하여 이 사건 매매 잔금의 이행기 다음 날인 2021. 1. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 10. 27.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강민성, 판사 유철희, 판사 정희림

[별지1]

목 록

1. 서울특별시 성동구 F 대지 1,003.7㎡

2. 위 대지 및 위 E 대지 양 지상 건물

철근콘크리트조 평슬래브 지붕 5층 사설강습소, 교육연구 및 복지시설

1층 622.24㎡

2층 622.24㎡

3층 622.24㎡

4층 622.24㎡

5층 622.24㎡

지층 775.25㎡

부속 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 관리실(가) 16.20㎡

부속 철근콘크리트 평슬래브지붕 단층 수위실(나) 6.6㎡

부속 철근콘크리트 평슬래브지붕 지붕2층 관리실(다) 1층 9.72㎡, 2층 9.72㎡.

[별지2]

피고의 잔금 지급 내역

지급일자	지급금액(원)
2003. 5. 14.	200,000,000
연 합계	200,000,000
2004. 4. 12.	36,000,000
2004. 4. 23.	36,600,000
2004. 6. 29.	150,000,000
2004. 12. 17.	70,000,000
2004. 12. 20.	130,000,000
연 합계	422,600,000
2005. 3. 2.	200,000,000
2005. 7. 8.	10,000,000
2005. 11. 21.	50,000,000
연 합계	260,000,000
2006. 1. 9.	150,000,000
2006. 2. 27.	23,000,000
2006. 3. 9.	57,000,000
2006. 4. 3.	50,000,000
2006. 5. 25.	40,000,000
2006. 6. 26.	40,000,000
2006. 7. 25.	40,000,000
2006. 8. 25.	40,000,000
2006. 9. 25.	40,000,000
2006. 10. 25.	40,000,000
2006. 11. 27.	40,000,000
2006. 12. 26.	20,000,000
연 합계	580,000,000



2007. 1. 25.	20,000,000
2007. 2. 26.	20,000,000
2007. 3. 26.	20,000,000
2007. 4. 25.	20,000,000
2007. 5. 25.	20,000,000
2007. 6. 25.	30,000,000
2007. 7. 25.	30,000,000
2007. 8. 27.	30,000,000
2007. 9. 27.	30,000,000
2007. 10. 25.	30,000,000
2007. 11. 26.	30,000,000
2007. 12. 26.	30,000,000
연 합 계	310,000,000
2008. 1. 25.	30,000,000
2008. 2. 25.	30,000,000
2008. 3. 25.	30,000,000
2008. 4. 25.	30,000,000
2008. 6. 4.	30,000,000
2008. 6. 25.	50,000,000
2008. 7. 25.	30,000,000
2008. 8. 25.	30,000,000
2008. 9. 25.	30,000,000
2008. 10. 27.	30,000,000
2008. 11. 27.	15,000,000
2008. 12. 9.	15,000,000
2008. 12. 26.	20,000,000
연 합 계	370,000,000
2009. 1. 28.	20,000,000
2009. 2. 25.	20,000,000
2009. 3. 25.	20,000,000

2009. 4. 27.	20,000,000
2009. 5. 25.	20,000,000
2009. 6. 25.	20,000,000
2009. 7. 27.	20,000,000
2009. 8. 25.	20,000,000
2009. 9. 25.	20,000,000
2009. 10. 26.	20,000,000
2009. 11. 25.	20,000,000
2009. 12. 28.	20,000,000
연 합 계	240,000,000
2010. 1. 25.	20,000,000
2010. 2. 25.	20,000,000
2010. 3. 25.	20,000,000
2010. 4. 26.	20,000,000
2010. 5. 25.	20,000,000
2010. 6. 25.	20,000,000
2010. 7. 26.	20,000,000
2010. 8. 25.	20,000,000
2010. 9. 27.	20,000,000
2010. 10. 25.	20,000,000
2010. 11. 25.	20,000,000
2010. 12. 27.	20,000,000
연 합 계	240,000,000
2011. 1. 25.	20,000,000
2011. 2. 25.	20,000,000
2011. 3. 25.	20,000,000
2011. 4. 25.	20,000,000
2011. 5. 25.	20,000,000
2011. 6. 27.	20,000,000
2011. 7. 25.	20,000,000

2011. 8. 25.	20,000,000
2011. 9. 26.	20,000,000
2011. 10. 25.	20,000,000
2011. 11. 25.	20,000,000
2011. 12. 26.	20,000,000
연 합계	240,000,000
2012. 1. 25.	20,000,000
2012. 2. 27.	20,000,000
2012. 3. 26.	20,000,000
2012. 4. 25.	20,000,000
2012. 5. 25.	20,000,000
2012. 6. 25.	20,000,000
2012. 7. 25.	20,000,000
2012. 8. 27.	20,000,000
연 합계	160,000,000
총 지급액 합계	3,022,600,000



