

제주지방법원 2023. 1. 19 선고 2021가단62043(본소), 2022가단70164(반소) 판결 [계약금 등
반환청구 · 부당이득금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 원율

담당변호사 최상관, 김익환

소송복대리인 변호사 문종철

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 이정언, 한주영

변 론 종 결 2022. 12. 15.

판 결 선 고 2023. 1. 19.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 144,233,900원과 이에 대한 2022. 5. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 다음부터는 ‘원고’라고만 한다)는 피고(반소원고, 다음부터는 ‘피고’라고만 한다)에게 39,490,900원과 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고는 피고에게 2022. 9. 1.부터 별지 목록 기재 부동산에 대한 원고의 점유종료일 또는 피고의 소유권상실일 중 먼저 도래하는 날까지 연 4,820,100원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 ① 부동산은 C가 1965. 5. 28. 소유권이전등기를 마친 토지이고, 별지 목록 기재 ② 부동산은 D가 건축한 주택이고, 별지 목록 기재 3, ④ 부동산은 E가 건축한 창고이다.

나. 원고는 2009. 9.경 피고와 별지 목록 기재 각 부동산을 38,000,000원에 매수하기로 하는 계약(다음부터는 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고, 2009. 10. 19. 피고에게 계약금 및 중도금으로 10,000,000원을 지급하였다.

다. 당시 피고가 별지 목록 기재 각 부동산은 부친 C, 친척 D, 동생 E의 이름으로 되어 있으나 실질적 소유자는 피고인데 소유권이전에 협조를 구하려면 시간이 필요하다고 하여, 원고와 피고는 잔금 28,000,000원을 소유권이전과 동시에 지급하기로 약정하였다.

다. 원고는 피고의 허락을 받아 26,000,000원의 공사비를 들여 주택을 수리한 다음 2010. 2.경 입주하여 현재까지 거주하여 오고 있다.

라. 원고는 2012년경 3회에 걸쳐 피고에게 빠른 시일 이내에 이전등기를 하여 줄 것을 요구하는 내용증명을 발송하였으나, 피고는 어떠한 응답도 하지 아니하였다.

마. 피고는 2021. 6. 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 임대차계약을 기간의 약정이 없는 임대차계약이라고 주장하면서 1년 여 전부터 해지를 통고하였으므로 2021. 6. 30.까지 별지 목록

기재 각 부동산을 인도하라는 내용증명 우편을 보냈다.

바. 별지 목록 기재 각 부동산의 2021. 6. 1. 기준 시가 상당 합계액은 172,233,900원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8호증, 을 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

인정사실에 의하면, 피고가 2021. 6. 1. 이 사건 매매계약을 임대차계약이라고 주장한 것은 이행거절의 의사를 객관적으로 표시한 것이라고 볼 수 있으므로, 이 사건 매매계약은 피고의 이행거절로 적법하게 해제되었다.

피고는 원고에게 손해배상으로 별지 목록 기재 각 부동산의 이행거절 당시의 시가 상당액인 172,233,900원에서 매매대금 38,000,000원을 공제한 134,233,900원과 해제에 다른 원상회복으로 원고가 지급한 10,000,000원 합계 144,233,900원과 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날인 2022. 5. 20.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 반소청구에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고의 소유권이전등기의무의 이행이 어려워지자 피고는 원고와 이 사건 매매계약을 임대차계약으로 전환하고, 원고가 지급한 10,000,000원은 2년간의 연차임으로 대체하기로 하였다. 원고는 입주일로부터 2년이 지난 2012. 2.경부터는 아무런 권한 없이 별지 목록 기재 각 부동산을 점유, 사용하였으므로, 원고는 피고에게 2012. 9. 1.부터 2022. 8. 31.까지의 차임상당 부당이득 39,490,900원과 2022. 9. 1.부터 원고의 점유종료일 또는 피고의 소유권상실일 중 먼저 도래하는 날까지 연 4,820,100원의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 판단

을 1호증의 기재만으로는 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 임대차계약으로 전환하기로

합의하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고의 매매계약 이행요구를 3번이나 받고도 피고가 어떤 조치를 취하였음을 인정할 아무런 증거가 없고, 임대차계약서도 없으며, 감정평가서에 따른 2012년경 연차임 상당액이 2,661,500원인 것을 고려할 때, 이 사건 매매계약을 임대차계약으로 전환하고, 10,000,000원을 2년간 연차임으로 대체하기로 하였다는 피고의 주장은 믿기 어렵다.

나아가 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하면, 피고는 자신이 소유권이전등기 문제를 해결할 때까지 원고를 별지 목록 기재 각 부동산에 무상으로 거주하도록 허락한 것으로 보인다.

이와 다른 전제에 선 피고의 반소청구는 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 본소청구를 인용하고, 피고의 반소청구를 기각한다.

판사 조병대

부동산의 표시

1. 제주특별자치도 제주시

전 361㎡

2. 위 지상 블록조 스테이지층 단층주택

약 69.2㎡

3. 위 지상 블록조 스테이지층 단층창고

약 22.5㎡

4. 위 지상 블록조 스테이지층 단층창고

약 22.0㎡

5. 위 지상 블록조 슬래브지층 단층변소

약 2.0㎡