

서울중앙지방법원 2018. 10. 19 선고 2017가합587015(본소), 2018가합537789(반소) 판결
[청구이의 · 구상금]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 1. B

2. C

변론 종결 2018. 10. 5.

판결 선고 2018. 10. 19.

주 문

1. 피고(반소원고)들의 원고(반소피고)에 대한 서울고등법원 2017. 10. 25. 선고 2017나 2015247(본소), 2017나2015254(반소) 판결에 기초한 강제집행을 불허한다.
2. 이 법원이 2017카정31009 강제집행정지 신청사건에 관하여 2017. 12. 20. 한 강제집행정지결정을 인가한다.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 5,000,000원 및 이에 대하여 2018. 7. 6.부터다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 기각한다.
5. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 5%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.
6. 제2, 3항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 10,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 당사자들 사이의 관계

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 부부이고, 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)의 어머니인 D과 피고 C는 자매이다.

나. 이 사건 각 부동산의 매입 등

1) 원고와 피고들은 2010.경 공동투자하여 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 그 중 별지 목록 제2항 기재 부동산을 '이 사건 주택'이라 한다)을 매수하고, 이 사건 주택에 거주하면서 그 유지, 관리 비용을 절반씩 부담하며 차임 등 수입도 절반씩 배분하는 내용의 약정을 하였다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

2) 원고는 2010. 4. 20. E과 사이에 이 사건 각 부동산을 매매대금 5억 3,400만 원(계약금 5,000만 원, 잔금 4억 8,400만 원, 잔금지급기일 2010. 5. 22.)에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) 원고는 2010. 4. 20. E에게 계약금 5,000만 원을 지급하였고, 피고들은 계약금명목으로 원고에게, 2010. 4. 20. 1,900만 원, 2010. 5. 17. 600만 원 합계 2,500만 원을 지급하였다.

4) 잔금지급기일 이전에 이 사건 주택 3층(부동산등기부상 2층)의 임차인이 퇴거한다고 하여, 피고 B는 2010. 5. 20. 그 전세보증금 상당인 9,000만 원을 원고에게 송금하였고, 같은 날 원고가 E에게 9,000만 원을 지급하였다.

5) 매매계약 체결 당시 이 사건 주택에 입주해있던 임차인들의 임대차보증금은 총 1억 6,400만 원이었고, 원고는 2010. 5. 24. 잔금에서 위 임대차보증금을 제외한 3억 2,000만 원(= 4억 8,400만 원 - 1억 6,400만 원)을 E에게 지급하였다.

6) 원고는 2010. 5. 25. 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 주택의 관리 등

1) 이 사건 주택은 3층 주택으로(부동산등기부상 지하1층, 1층, 2층으로 기재되어있다), 1층에 101호 내지 104호, 2층에 201호 내지 203호가 있고 3층은 단독세대로 구성되어 있는데, 위 매매계약 이후 203호에는 원고가, 3층에는 피고들이 거주하였다.

2) 피고들은 이 사건 주택에 거주하면서 이 사건 주택의 수선 등을 담당하였고, 2011. 6.경까지는 원고측이 임차인들로부터 차임을 지급받아 그 중 절반을 피고들에게 지급하였으며, 2011.

7.경부터는 피고들이 임차인들로부터 차임을 지급받고 있다.

3) 한편, 피고 B는 2011. 6. 10. D의 계좌로 1억 8,500만 원을 송금하였다.

라. 관련 제1심 판결의 선고

1) 원고는 2015. 2. 3. 서울중앙지방법원에 피고들을 상대로 '이 사건 약정은 더 이상유지될 수 없게 되었으므로, 피고들은 원고로부터 정산금 323,836,479원을 지급받음과 동시에 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도하여야 한다'고 주장하며 건물인도 청구의 본소를 제기하였다[위 법원

2016가합516306호(본소)]. 이에 피고들은 2016. 3. 8. 같은 법원에 원고를 상대로 '1 이 사건 약정은 더 이상 유지될 수 없게 되었으므로, 원고는 피고들에게 정산금 280,862,890원을

지급하여야 한다. ② 피고들은 2011. 6.경 이 사건 각 부동산을 매매하기로 한 원고측과의 합의에

따라 2011. 6. 10. 매매대금 명목으로 D의 계좌로 1억 8,500만 원을 지급하였으나, 원고가 이 사건

각 부동산의 소유권을 이전해주지 않아 위매매계약을 해제한다. 따라서 원고는 원상회복으로서 피고들에게 위 1억 8,500만 원을 반환하여야 하고, 그렇지 않더라도 부당이득반환으로서 위 1억 8,500만 원을 반환하여야 한다'고 주장하며 매매대금반환의 반소를 제기하였다[위 법원 2016가합516313호(반소)].

2) 위 법원은 2017. 2. 7. '피고들은 원고로부터 151,909,826원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도하라. 원고는, 피고들로부터 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도받음과 동시에 피고들에게 151,909,826원을 지급하고, 피고들에게 1억8,500만 원 및 이에 대하여 2017. 1. 5.부터 2017. 2. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였는데(이하 '이 사건 제1심 판결'이라 한다), 그 이유 중 주요 내용은 다음과 같다.

1. 본소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 약정이 종료되어 원고가 피고들로부터 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도받아 향후 원고 단독으로 이 사건 주택을 소유, 관리하고, 피고들은 원고로부터 정산금을 지급받기로 하는 정산방식에 대해서는 당사자들 사이에 다툼이 없으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 후술하는 바와 같이 이 사건 약정이 종료되어 원고가 피고들에게 151,909,826원의 정산금을 지급하여야 하고, 이는 피고들의 주택 인도 의무와 동시이행의 관계에 있다고 인정된다.

다. 따라서 피고들은 원고로부터 151,909,826원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도할 의무가 있다.

2. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 B가 2011. 6. 10. D의 계좌로 송금한 1억 8,500만 원의 반환 청구

1) 피고들이 주장하는 사정들만으로는 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 부동산의 매매에 관한 의사 합의가 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 피고들이 주장하는 매매계약은 인정되지 않지만, 이 사건 금원이 법률상 원인 없이 원고측에 지급되었다고 인정되므로, 원고는 부당이득반환으로서 피고들에게 1억 8,500만 원 및 이에 대한

법정이자를 지급할 의무가 있다.

나. 정산금 청구

1) 피고들이 이 사건 각 부동산의 매입과 관련하여 지출한 비용: 합계 2억 5,000만 원

2) 임대차보증금반환 부분

이 사건 매매계약 체결 당시 3층 부분을 제외한 임대차보증금은 7,400만 원이었는데, 임차인이 변경되는 과정에서 기존 임차인에게 임대차보증금을 반환하면서 입은 손실은 이 사건 주택과 관련하여 소요된 비용에 해당하고 이는 이 사건 약정에 따라 원고와 피고들이 절반씩 부담함이 상당하다.

가) 원고가 부담한 부분 : 4,900만 원(= 104호 2,000만 원 + 201호 2,900만 원)

(1) 피고들은 자신들이 201호 임차인 F에게 임대차보증금 2,900만 원을 반환하였다고 주장하고, 원고는 2010. 6. 15. 200만 원을 임대차보증금 반환 명목으로 피고들에게 송금하였고, 2,700만

원은 2010. 7. 19. 현금으로 찾아 2010. 7. 20. 지급하는 등 자기가 출연하였다고 주장한다.

(2) 임대차보증금 중 200만 원은 원고가 출연한 돈이고, 2,700만 원 부분도 그 출처가 확인되는 반면, 상당히 큰 금액임에도 피고들의 계좌내역에서는 2010. 7. 20. 전후로 2,700만 원이 인출된 흔적이 없는 점 등을 종합하면, 위 2,900만 원은 원고가 반환하였다고 봄이 상당하다.

나) 피고들이 부담한 부분 : 1,500만 원(= 101호 200만 원 + 202호 800만 원 + 201호 500만 원)

피고들이 201호 임차인 G로부터 임대차보증금 1,000만 원을 지급받아 그 중 500만 원을 원고에게 지급한 후 G에게 1,000만 원을 반환하였으므로, 피고들이 부담한 부분은 500만 원이다.

다) 소결

원고가 부담한 부분은 4,900만 원, 피고들이 부담한 부분은 1,500만 원으로 총 6,400만 원이고, 이는 원고와 피고들이 반분하여야 하므로, 피고들이 원고에게 1,700만 원(= 3,200만 원 - 1,500만 원)을 정산해주어야 한다.

3) 이 사건 주택의 수리비 등 각종 비용

가) 원고의 공과금: 원고가 지급할 금액은 합계 3,739,440원

나) 수리비, 이사비 등: 원고의 부담부분은 4,731,725원

4) 대출금 및 이자: 피고들이 정산해 주어야 할 대출원리금 합계 58,363,421원

5) 차임 수입 분배

가) 피고들은 2011. 7. 이후의 차임 중 1/2을 원고에게 지급할 의무가 있다. 한편 피고들이 2011.

7. 이 사건 변론종결일에 가까운 2016. 12.까지 임차인들로부터 지급받은 차임이 총 7,776만

원임은 피

고들이 자인하고 있으므로, 피고들은 그 중 절반에 해당하는 3,888만 원을 원고에게 지급하여야

한다.

나) 피고들은 피고 B가 2011. 6. 10. D의 계좌로 송금한 1억 8,500만 원에 관한 부당이득금반

환청구권의 이자채권으로 위 차임 지급 채권과 상계한다는 의사를 표시하였다. 그렇다면 2017. 1. 4.

까지 발생한 이자채권은 1억 8,500만 원에 대하여 7,628,082원이고, 위 금액과 대등액에서

상계되고

나면 위 차임 지급 채권은 31,197,918원이 남게 된다.

6) 정산금 청구 부분의 소결

원고가 지급해야할 정산금은 151,909,826원(= 피고들이 이 사건 각 부동산의 구입 과정에서

지출한 2억 5,000만 원 - 임대차보증금 반환 관련 1,700만 원 + 원고의 공과금 3,739,440원 + 수리

비, 이사비 등 4,731,725원 - 대출원리금 58,363,421원 - 차임 분배 31,197,918원)이다.

다. 소결

원고는 피고들에게 정산금 151,909,826원을 지급하여야 하고 또한 부당이득금 1억 8,500만 원

및 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

마. 관련 제2심 판결의 선고 등

1) 이 사건 제1심 판결에 따른 이행으로 원고는 피고들의 동의를 얻어 피고 B의 계좌로, 2017. 3. 2.

187,610,274원을, 2017. 3. 14. 151,909,826원을 각 송금하였다.

2) 한편, 피고들은 2017. 2. 21. 이 사건 제1심 판결에 불복하여 항소하였고, 2017.9. 13.

원고로부터 지급받은 위 1)항 기재 돈을 제외한 나머지 돈의 추가 지급을 구하는 취지로 '원고는

피고들에게 194,534,843원 및 이에 대하여 2017. 3. 15.부터 이자또는 지연손해금을 지급하라'는 내용으로 반소 청구취지 및 청구원인을 변경하였다.

3) 서울고등법원은 2017. 9. 20. 변론종결 후 2017. 10. 25. '피고들은 원고로부터 166,409,826원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도하라.원고는, 피고들로부터 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도받음과 동시에 피고들에게 166,409,826원을 지급하고, 피고들에게 1억 8,500만 원 및 이에 대하여 2017. 1. 5.부터 2017. 2. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용으로 이 사건 제1심 판결을 변경하는 내용의 판결을 선고하였는데[위 법원 2017나2015247(본소), 2017나2015254(반소), 이하 '이 사건 제2심판결'이라 한다], 그 이유 중 주요 내용은 다음과 같다.

1. 이 사건 제1심판결의 인용

이 법원이 이 판결에 설시할 이유는, 제1심판결 중 일부를 아래 제2, 3항과 같이 고쳐 쓰거나 추가 판단하는 외에는 제1심판결의 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

가. 임대차보증금반환 부분

1) 101호, 102호, 103호, 202호 관련: 피고들은 새로운 임대차계약을 피고 C 명의로 체결하였으므로, 계약관계가 유지되고 있는 위 각 호실의 임대차보증금 반환의무자는 원고가 아니라 피고 C이고, 따라서 잔존 보증금 또한 피고들의 출연금으로 정산되어야 한다는 취지로 주장하나, 원고와 피고들 사이의 동업관계가 원고가 소유권을 취득하고, 피고들은 정산금을 지급받는 것으로 종료되는 것에 당사자 사이에 다툼이 없고, 이후 원고는 소유자로서 위 각 호실에 대한 임대차기간 종료시 임대차보증금을 반환할 것이므로, 이 사건 제1심 변론 종결일에 가까운 2016. 12.까지 당사자들이 이 사건 각 부

동산의 매입.관리.유지를 위하여 추가로 출연한 금원을 확정하여 정산함에 있어 피고 C 명의로 체결된 위 각 호실에 대한 임대차계약의 보증금을 피고들의 출연금으로 볼 수는 없다.

2) 201호 F 임대차보증금 2,900만 원

가) 원고는 2010. 6. 15. 200만 원을 임대차보증금 반환 명목으로 피고들에게 송금하였고, 나

머지 2,700만 원은 2010. 7. 19. 현금으로 찾아 2010. 7. 20. 지급하는 등 자기가 출연하였다고 주장

하고, 피고들은 원고와 피고들이 각 1/2씩 부담하였다고 주장한다.

나) 위 임대차보증금 2,900만 원은 원고와 피고들이 각 1,450만 원씩 부담하여야 하는데, 그 중 원고가 출연한 2010. 6. 10. 200만 원, 피고 B의 계좌에서 2010. 7. 19. 인출된 1,100만 원 외에는

출처가 확인되지 않고 있으나, 원고와 피고들이 F에게 임대차보증금을 반환한 이후 체결된 G과의 임대차계약에 따른 임대차보증금 중 1/2인 500만 원을 피고들이 원고의 모 D에게 송금한 점에 비추어 보면, F에게 반환할 임대차보증금 2,900만 원은 2010. 7. 20. 원고와 피고들이 각 1,450만 원씩 부담

하여 반환한 것으로 당사들 사이에 정산을 마쳤다고 봄이 상당하다.

다) 소결

원고가 부담한 부분은 3,450만 원, 피고들이 부담한 부분은 2,950만 원으로 총 6,400만 원이고, 이는 원고와 피고들이 반분하여야 하므로, 피고들이 원고에게 250만 원(= 3,200만 원 - 2,950만 원)을 정산해주어야 한다.

나. 정산금 청구 부분의 소결

원고가 지급해야할 정산금은 166,409,826원(= 피고들이 이 사건 각 부동산의 구입 과정에서 지출한 2억 5,000만 원 - 임대차보증금 반환 관련 250만 원 + 원고의 공과금 3,739,440원 + 수리비, 이사비 등 4,731,725원 - 대출금 및 이자 58,363,421원 - 차임 분배 31,197,918원)이다.

3. 추가 판단 부분

가. 이 사건 각 부동산 관련 각종 비용 반분이 부당하다는 취지의 주장

피고들은 종국적으로 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하게 된 상황에서, 이 사건 각 부동산 매입 당시 피고들이 부담한 주택 수리비 1,000만 원과 그 후 지출한 임대차보증금반환금 및 수리비

1/2를 피고들에게 부담시키는 것은 매우 부당하다는 취지로 주장한다. 정산기준 시점인 이 사건

제1심 변

론 종결일에 가까운 2016. 12.경까지 이 사건 각 부동산과 관련하여 지출한 비용인

임대차보증금반환금

및 수리비는 정산 대상이고, 이 사건 각 부동산 매수 당시 피고들이 부담한 수리비 1,000만 원은 그 무렵

원고가 지출한 취득세 등 1,000만 원과 상계하기로 하였음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고가 이

사건 각 부동산의 소유권을 최종 취득하게 되었다는 사정만으로 이 사건 각 부동산 관련하여 지출한 모든

비용을 원고가 단독으로 부담하여야 한다고 볼 수는 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 상계 주장

피고들은 이 사건 각 부동산 매입 당시 2억 5,000만 원을 출연하였고, 2011. 6. 10. 1억 8,500만 원을

원고의 모 D에게 지급함으로써 이 사건 각 부동산을 피고들이 단독 소유하기로 하는 매매계약이 체결되

었고, 이 사건 소송 과정에서 피고들이 위 매매계약을 해제하였음을 전제로, 4억 3,500만 원(= 2억 5,000

만 원 + 1억 8,500만 원)에 대한 2011. 6. 11.부터 2015. 11. 29.까지 연 5%의 이자 합계 97,280,737원으

로 원고의 반대채권 97,243,421원(= 대출금 5,000만 원 + 대출이자 8,363,421원 + 차임 수입 분배금

38,880,000원)을 상계한다고 주장하나, 2011. 6. 10.자 매매계약이 체결되었다고 인정할 수 없음은 이 사건

제1심 판결에서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에서 하는 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4) 이 사건 제2심 판결에 따른 이행으로 원고는 2017. 10. 31. 피고들의 동의를 얻어 피고 B의

계좌로 14,500,000원을 송금하였고, 이 사건 제2심 판결은 2017. 11. 11. 확정되었다.

바. 피고들의 강제집행 등

1) 피고들은 2017. 11. 20. 이 사건 제2심 판결에 기해 청구금액 '336,909,826원 및 이 중 1억 8,500만 원에 대한 2017. 1. 5.부터 2017. 2. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금'으로 하여 이 사건 각 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 H로 강제경매개시신청을 하여 위 법원으로부터 2017. 11. 30. 강제경매개시결정을 받았다.

2) 원고는 2017. 12. 15. 서울중앙지방법원 2017카정31009호로 이 사건 제2심 판결에 의한 강제집행의 정지를 구하는 강제집행정지를 신청하였고, 위 법원은 2017. 12.20. 이 사건 제2심 판결 사건의 집행력 있는 판결정본에 의한 강제집행은 이 사건 본소 사건의 판결 선고시까지 이를 정지한다는 내용의 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1 내지 10호증(각 가지번호도 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 판단

이 사건 제1, 2심 판결에 따른 이행으로 원고는 피고들의 동의를 얻어 피고 B의 계좌로, 2017. 3. 2. 187,610,274원을, 2017. 3. 14. 151,909,826원을, 2017. 10. 31. 14,500,000원을 각 송금하여 합계 354,020,100원(= 187,610,274원 + 151,909,826원 + 14,500,000원)을 송금한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 제1, 2심 판결에 따라 원고가 피고들에게 지급하여야 할 원리금 354,020,099원[= 166,409,826원 + 187,610,273원(= 1억 8,500만 원 + 861,643원(= 1억 8,500만 원 $\times$ 0.05 $\times$ 34/3651), 원 미만 버림, 이하 같다) + 1,748,630원(= 1억 8,500만 원 $\times$ 0.15 $\times$ 23/3652))]은 모두 변제되었다고 할 것인바, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 제2심 판결에 따른 원고의 피고들에 대한 정산금지급채무 및 부당이득반환채무는 모두 소멸하였다 할 것이므로, 피고들의 이 사건 제2심 판결에 기한 강제집행은 불허되어야 한다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 2017. 3. 2.자 및 2017. 3. 14.자 변제가 청구이의 사유가 될 수 없다는 주장

가) 피고들은, 제1심 판결에 불복하지 않은 채무자가 제1심 판결에 따라 변제하는 경우 그 효과는 지급시 확정적으로 발생한다고 할 것인데, 이 사건 제1심 판결에 불복하지 않은 채무자인 원고가 이에 불복하여 항소한 채권자인 피고들에게 이 사건 제1심 판결에 따라 2017. 3. 2. 187,610,274원을, 2017. 3. 14. 151,909,826원을 변제한 효과는 그 지급시 확정적으로 발생하였다고 할 것인바, 2017. 3. 2.자 및 2017. 3. 14.자 변제는 이 사건 제2심 판결의 변론 종결 이전에 생긴 사유에 해당한다고 할 것이므로, 원고는 이를 청구이의 사유로서 주장할 수 없다는 취지로 주장한다.

나) 상소의 제기에 의한 확정차단의 효력과 이심의 효력은 상소인의 불복신청의 범위 즉, 항소심의 심판 범위에 관계없이 원판결의 전부에 대하여 불가분으로 발생하는바, 판결의 일부에 대하여 상소가 된 경우라도 판결의 전부에 대하여 확정차단의 효력이 생기고 또 사건의 전부에 대하여 이심의 효력이 발생한다고 할 것이다.

다) 원고는 이 사건 제1심 판결이 선고된 후 2017. 3. 2. 및 2017. 3. 14. 그 판결에 따른 원리금 합계 339,520,100원(= 187,610,274원 + 151,909,826원)을 피고들에게 지급하고 이 사건 제1심 판결에는 항소하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서본 법리에 비추어 볼 때 원고가 위와 같이 피고에게 금원을 지급한 것은 이 사건 제1심 판결이 인용한 금액에 상당하는 채무에 대한 확정적 변제행위라기 보다는 이 사건 제1심 판결이 인용한 지연손해금의 확대를 방지하고 위 판결에 붙은 가집행선고에 기한 강제집행을 면하기 위하여 피고에게 위 금원을 지급한 것이라고 봄이 상당하다.

라) 이와 같이 이 사건 제1심 판결에 붙은 가집행선고에 따른 금원 지급으로 인한 채권 소멸 효과는 위 판결이 확정된 때에 비로소 발생한다고 할 것이고(피고들은, 피고들이 이 사건 제1심 판결에 관하여 집행문을 부여받는 등의 강제집행절차를 거치지 아니하여 가집행을 한 사실이 없으므로, 원고의 금원 지급으로 인한 채권 소멸 효과는 그 지급시에 확정적으로 발생한다는 취지로도 주장하나, 집행문을 부여받는 등의 강제집행절차를 거쳤는지 여부와는 관계 없이 판결에 붙은 가집행선고에 따른 금원 지급으로 인한 채권 소멸 효과는 위 판결이 확정된 때에 발생한다고 할 것이다), 따라서 원고가 위와

같이 금원을 지급하였다는 사유는 이 사건 제2심 판결의 집행력을 배제하는 적법한 청구이의 사유가 된다고 할 것이다(대법원 1995. 4. 21. 선고 94다58490 판결 등 참조). 따라서 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 별도의 부당이득반환채권이 변제되지 않았다는 주장

가) 피고들은, 종국적으로 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하게 되었는바, 원고에게 원고가 부담하여야 함에도 피고들이 부담한 이 사건 각 부동산 매입당시 주택 수리비 1,000만 원, 그 후 지출한 임대차보증금반환금 4,450만 원(= 101호 500만 원 + 102호 500만 원 + 103호 500만 원 + 104호 1,000만 원 + 201호 1,950만원) 및 공과금, 수리비, 이사비 등 13,202,890원 상당의 부당이득반환채권이 있으므로, 앞서 본 원고의 변제로 피고들의 이 사건 제2심 판결에 따른 원고에 대한 채권이 모두 소멸한 것은 아니라는 취지로 주장한다.

나) 앞서 든 각 증거들에다가 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 약정의 정산기준 시점인 이 사건 제1심 변론 종결일에 가까운 2016. 12.경까지 이 사건 각 부동산과 관련하여 지출한 비용인 임대차보증금반환금 및 수리비는 원고와 피고들이 반분하여 부담하였어야 할 비용으로서 정산 대상이고, 이 사건 각 부동산 매수 당시 피고들이 부담한 수리비 1,000만 원은 그 무렵 원고가 지출한 취득세 등 1,000만 원과 상계하기로 하였으므로, 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 최종 취득하게 되었다는 사정만으로 피고들 주장과 같이 이 사건 각 부동산 관련하여 지출한 모든 비용을 원고가 단독으로 부담하여야 한다고 볼 수는 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

3) 매매대금채권이 변제되지 않았다는 주장

가) 피고들은, 이 사건 각 부동산 매입 당시 2억 5,000만 원을 출연하였고, 2011. 6. 10. 1억 8,500만 원을 원고의 모 D에게 지급함으로써 이 사건 각 부동산을 피고들이 단독 소유하기로 하는 매매계약이 체결되었는데, 피고들이 위 매매계약을 해제하였는바, 원고에 대하여 4억 3,500만 원(= 2억 5,000만 원 + 1억 8,500만 원)의 원상회복반환채권이 있으므로, 앞서 본 원고의 변제로 피고들의 이 사건 제2심 판결에 따른 원고에 대한 채권이 모두 소멸한 것은 아니라는 취지로도 주장한다.

나) 앞서 든 각 증거들에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 피고들 사이에 매매계약서가 작성되지 않은 점, 2 1억8,500만 원의 산출내역을 알 수 있는 자료가 없는 점, 3 2011. 6. 10. 이후 장기간 동안 피고들이 권리확보를 위한 조치를 취하지 않은 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 부동산의 매매에 관한 의사의 합치가 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 나온 피고들의 이 부분주장도 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 피고들의 원고에 대한 이 사건 제2심 판결에 기초한 강제집행을 불허하고, 이 법원이 2017카정31009 강제집행정지 신청사건에 관하여 2017. 12. 20. 한 강제집행정지결정을 인가한다.

3. 피고들의 반소 청구원인에 관한 판단

가. 피고들의 주장 요지

- 1) 이 사건 약정의 종료로 인하여 종국적으로 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하게 된 원고에게 이 사건 주택에 관한 임대차계약의 보증금반환채무가 승계된다고 할 것이다.
- 2) 피고들은 피고 C 명의로 I 과 사이에 이 사건 주택 중 103호에 관하여 임대차보증금 500만 원에 임대차계약을 체결한 후 2017. 4. 17. I에게 임대차보증금 500만 원을 반환하였다.
- 3) 원고는 G과 사이에 이 사건 주택 중 201호에 관하여 임대차보증금 1,000만 원에 임대차계약을 체결한 후, G으로부터 지급받은 임대차보증금 1,000만 원 중 500만 원을 피고 D의 계좌로 송금하였고, 피고들은 2014. 12.경 G에게 임대차보증금 1,000만 원을 반환하였다.
- 4) 따라서 원고는 자신이 부담하여야 할 임대차보증금반환채무를 대위변제한 피고들에게 1,000만 원(= 103호 500만 원 + 201호 500만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 본안전항변에 관한 판단

- 1) 반소 요건을 갖추지 못하였다는 주장

가) 원고는, 이 사건 반소가 본소와 관련성이 없고, 본소 절차를 현저히 지연시키고 있는 등 반소제기 요건을 갖추지 못하였으므로 부적법하다고 주장한다.

나) 민사소송법 제269조 제1항에 의하면, 반소청구는 소송절차를 현저히 지연시키지 아니하여야 하고, 본소의 청구 또는 방어방법과 서로 관련이 있어야 하는바, 본소와 반소청구의 목적물 또는 발생원인에 사실상 공통되는 점이 있으면 본소와 반소청구는 관련이 있다고 보아야 한다(대법원 1967. 3. 28. 선고 67다116, 117, 118 판결 등참조). 즉, 본소의 청구나 본소의 방어방법과 서로 관련이 있다는 것은 본소와 반소의 양 청구가 소송물 또는 그 대상이나 발생 원인에 있어서 법률상 또는 사실상으로 공통성이 있거나, 반소청구가 본소의 항변사유와 그 대상이나 발생원인에 있어서 법률상또는 사실상 공통성이 있다는 것을 의미한다.

다) 원고의 이 사건 본소 청구는, 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 약정이 종료되었음을 전제로 '원고는 피고들로부터 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도받음과 동시에 피고들에게 정산금 166,409,826원을 지급하라'는 내용의 이 사건 제2심 판결에 대하여 원고들이 이 사건 제2심 판결에 따른 피고들에 대한 채무를 모두 변제하였다고 주장하며 위 판결에 기한 강제집행의 불허를 구하는 것이고, 피고의 이 사건 반소 청구는, 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 약정이 종료되었음을 전제로 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하게 된 원고에게 이 사건 주택에 관한 임대차보증금반환채무가 승계되었음에도 피고들이 대위변제한 임대차보증금의 지급을 구하는 것임은 앞서 본 바와 같다.

라) 이 사건 반소 청구는 이 사건 본소의 항변사유와 그 대상이나 발생원인에 있어서 사실상 공통성이 있다고 할 것이므로 이 사건 본소 청구와 서로 관련이 있다고 할 것이고, 또한 피고들은 이 사건 제1차 변론기일이 도래하기 전에 이 사건 반소를 제기하는 등 이 사건 소송의 구체적인 진행경과를 고려하면 피고의 이 사건 반소가 소송절차를 현저히 지연시키는 것이라고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 이 사건 제2심 판결의 기판력에 저촉된다는 주장

가) 원고는, 피고들이 이 사건 반소로써 그 지급을 구하는 대위변제금 1,000만원은 이 사건 제2심 판결의 변론 종결 전에 다투었거나 다투 수 있었던 부분이므로 이 사건 반소는 확정된 이 사건 제2심 판결의 기판력에 저촉되어 부적법하다는 취지로 주장한다.

나) 피고들은 이 사건 제1, 2심 판결 과정에서 '이 사건 약정이 종료하였으므로 원고는 피고들에게 피고들이 이 사건 각 부동산의 구입 과정에서 지출한 돈, 임대차보증금 반환과 관련한 돈 등을 반영한 정산금을 지급할 의무가 있다'고 주장하였고, 이에 관하여 서울고등법원은 2017. 10. 25. '원고는, 피고들로부터 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도받음과 동시에 피고들에게 정산금 166,409,826원을 지급하라'는 내용의 이 사건 제2심 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2017. 11. 11. 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 의하면 위 확정된 이 사건 제2심 판결의 소송물은 '이 사건 약정 종료에 따른 정산금청구권'으로 판단되고, 이 사건 반소의 소송물은 앞서 본 바와 같이 '원고가 부담하여야 할 임대차보증금반환채무의 대위변제에 따른 구상금청구권'이라고 판단되므로, 그 소송물이 서로 다르다고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에서 나온 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

다. 본안에 관한 판단

1) 103호 임대차보증금반환 부분

가) 원고와 피고들 사이의 이 사건 약정이 원고가 이 사건 주택의 소유권을 취득하고, 피고들은 정산금을 지급받는 것으로 2016. 12.경 종료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이후 이 사건 주택 103호에 관한 임대차기간 종료시 원고와 피고들 사이에 서는 소유자인 원고가 그 임대차보증금을 반환할 의무가 있다고 할 것이다.

나) 을 제7호증의 3, 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피고C는 2014. 11. 18. I과 사이에 이 사건 주택 중 103호에 관하여 임대차보증금 500만원에 임대차계약을 체결하였고, 피고들은 이 사건 약정 종료 이후인 2017. 4. 17. I에게 임대차보증금 500만 원을 반환한 사실이 인정된다.

다) 위 인정사실에 의하면, 원고는 원고의 I에 대한 임대차보증금반환채무를 대위변제한 피고들에게 500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 201호 임대차보증금반환 부분

가) 원고는 2010. 8. 1. G과 사이에 이 사건 주택 중 201호에 관하여 임대차보증금 1,000만 원에 임대차계약을 체결하였고, 그 무렵 G으로부터 임대차보증금 1,000만 원을 지급받은 후 2010. 8.

30. 피고 D에게 그 중 500만 원을 송금한 사실, 피고들은 2014. 12.경 G에게 임대차보증금 1,000만 원을 반환한 사실, 이 사건 제1, 2심 판결에서 원고가 피고들에게 지급하여야 할 정산금을 산정하면서 위 임대차보증금반환 부분에 관하여 피고들이 부담한 부분은 500만 원이라고 판단한 사실, 원고는 피고 B의 계좌로, 2017. 3. 2.경부터 2017. 10. 31.경까지 이 사건 제1, 2심 판결에 따른 원고의 피고들에 대한 채무를 모두 변제한 사실은 앞서 본 바와 같다.

나) 위 인정사실에 의하면, 피고들이 2014. 12.경 G에게 반환한 임대차보증금 1,000만 원 중 피고들이 부담한 500만 원 부분은 원고의 위 변제로 소멸하였다고 할 것이므로, 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 원고는 피고들에게 500만 원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2018. 7. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고들의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고들의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 문혜정, 판사 성재민, 판사 편병호

별지

부동산 목록

1. 서울 관악구 J 대 149.1㎡

2. 서울 관악구 J

[도로명주소] 서울 관악구 K

벽돌조 슬래브지붕2층단독주택

1층, 2층, 지하1층 각 74.29㎡ 끝.

1) 2017. 1. 5.부터 2017. 2. 7.까지

2) 2017. 2. 8.부터 2017. 3. 2.까지