

서울고등법원(춘천) 2021. 11. 12 선고 2021나553(본소), 2021나942(반소) 판결
[소유권이전등기말소 · 매매대금반환]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2021. 11. 12 선고 2021나553(본소), 2021나942(반소) 판결
춘천지방법원 원주지원 2020. 12. 3 선고 2018가합6521 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 법무법인 원주

담당변호사 정지욱

피고(반소원고), 항소인농업회사법인B주식회사(변경 전 상호: F 주식회사)

소송대리인 법무법인 에이케이

담당변호사 김종수, 정다인

변론 종결2021. 8. 13.

판결 선고2021. 11. 12.

제1심판결춘천지방법원 원주지원 2020. 12. 3. 선고 2018가합6521 판결

주 문

1. 피고(반소원고)가 이 법원에서 제기한 예비적 반소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 ① 631,321,165원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 합계액에서 2020. 5. 19.부터 강원 횡성군 C 대 931.6m²의 인도 완료일까지 월 2,669,000원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈과, ② 119,286,489원 및 이에 대하여 2021. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게, 위 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라.

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 위 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 피고(반소원고)에게, ① 631,321,165원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 합계액에서 2020. 5. 19.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월 2,669,000원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈과, ② 119,286,489원 및 이에 대하여 2021. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

다. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 예비적 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소와 반소를 합하여 40%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항 및 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 620,066,572원을 지급받음과 동시에 강원 횡성군 C 대 931.6m²에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 예비적 반소: 원고의 본소청구가 인용되는 것을 조건으로, 원고는 피고로부터 강원 횡성군 C 대

931.6m²에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게, ① 732,085,178원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 합계액에서 2020. 5. 19.부터 위 토지에 대한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행완료일까지 월 2,669,000원의 비율로 계산한 토지 사용이익을 공제한 나머지 돈을, ② 119,286,489원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라(피고는 이 법원에서 예비적 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 12. 28. 피고와 사이에, 피고에게 강원 횡성군 C 대 931.6m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 17억 원으로 정하여 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2017. 12. 29. 피고에게 이 사건 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었고, 같은 날 이 사건 토지를 인도하였다. 피고는 그때부터 이 사건 토지를 사용, 수익하고 있다.

다. 한편 피고는 2017. 12. 28. 계약금 90,000,000원을 지급한 것을 비롯하여 그때부터 2018. 12. 26.까지 아래 [표 1]기재와 같이 매매대금 합계 1,135,767,554원을 지급하였다.

[표 1] 피고가 지급한 매매대금

1	2017. 12. 28.	90,000,000	계약금
2	2018. 1. 26.	1,800,000	

1	2017. 12. 28.	90,000,000	계약금
3	2018. 2. 8.	600,000,000	
4	2018. 2. 9.	634,054	
5	2018. 2. 28.	100,000,000	
6	2018. 3. 29.	110,000,000	
7	2018. 12. 26.	233,333,500	
계	1,135,767,554		

라. 원고와 원고의 남편 D 명의로 '매매 잔금을 피고가 순차적으로 지급해 주는 대로 받을 것이며 절대로 지급 독촉을 하지 않을 것임을 확약한다'는 내용의 2017. 12. 28.자 확약서가 작성되었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지(을 제1호증의 인영이 원고의 인장에 의하여 현출된 것이라는 점에 관하여 원고와 피고 다툼이 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 인영의 진정성립이 추인되고, 인영의 진정성립이 추인되는 이상 문서 전체의 진정성립이 추정된다. 원고는 위 인영이 원고의 남편 D에 의하여 현출된 것이라는 취지로 주장하나 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다)

2. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부 - 적극

이 법원이 이 부분에 설시할 이유는 아래와 같이 일부 내용을 추가하는 외에는 제1심판결 이유 제2의 가.항 부분(제3면 제3행부터 제4면 제10행까지)과 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제3면 아래에서 제2행과 제3행 사이에 다음과 같은 내용을 추가한다.

「소정의 기간 내에 이행이 없으면 계약은 당연히 해제된 것으로 한다는 뜻을 포함하고 있는 이행청구는 이행청구와 동시에 그 기간 내에 이행이 없는 것을 정지조건으로 하여 미리 해제의 의사를 표시한 것으로 볼 수 있고(대법원 1992. 12. 22. 선고 92다28549 판결 등 참조), 따라서 일정한 기간을 정하여 채무이행을 최고함과 동시에 그 기간 내에 이행이 없을 때에는 계약을 해제하겠다는 의사를 표시한 경우에는 그 기간의 경과로 계약이 해제된 것으로 보아야 한다(대법원 1979. 9. 25.

선고 79다1135 판결 등 참조).」

○ 제1심판결 제4면 제10행과 제11행 사이에 다음과 같은 내용을 추가한다.

「이에 관하여 피고는 이 사건 매매계약이 해제된 이후인 2018. 12. 26. 원고가 233,333,500원을 수령하면서도 이를 반환하거나 이에 대한 이의를 제기하지 아니하므로 원고 역시 이 사건 매매계약이 여전히 유효하다는 전제를 같이한다고 주장한다. 그러나 원고의 계좌에 2018. 12. 26. 233,333,500원이 입금되었다는 사정만으로는 원고가 이 사건 매매계약이 여전히 유효함을 전제로 위 돈을 지급받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.」

나. 원상회복의무의 발생 및 범위

1) 당사자들의 주장 가) 원고

이 사건 매매계약이 해제되었으므로 피고는 원고에게 원상회복으로서 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 토지의 월 임료 2,669,000원 상당액의 사용이익을 반환할 의무가 있다. 다만 원고 또한 피고에게 원상회복으로서 지급받은 매매대금 중 계약금 9,000만 원을 제외한 나머지 금액 및 이에 대한 법정이자를 반환할 의무가 있고, 위 각 의무는 동시이행관계에 있다.

원고가 피고에게 445,767,554원을 공탁한 2020. 5. 19.을 기준으로, 피고가 원고에게 반환할 사용이익 상당액은 76,066,500원이고, 원고가 피고에게 반환할 매매대금 및 이에 대한 각 지급받은 날로부터의 법정이자 상당액은 1,141,900,626원(= 원금 1,045,767,554원 + 법정이자 96,133,072원)이었다. 위 매매대금 및 법정이자 상당액 1,141,900,626원에서 위 공탁금 445,767,554원과 위 사용이익 상당액 76,066,500원을 각 공제하면, 원고가 피고에게 반환할 매매대금 및 법정이자 상당액은 620,066,572원(= 1,141,900,626원 - 445,767,554원 - 76,066,500원)이 남게 된다.

따라서 피고는 원고로부터 위 620,066,572원을 지급받음과 동시에 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나) 피고

(1) 계약금 9,000만 원 또한 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복의 대상이 된다.

(2) 피고는 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 토지에 관한 원고의 근저당권 피담보채무를 2018. 2. 7.

인수하였고, 2018. 3. 8.부터 2021. 6. 14.까지 합계 75,426,489원의 대출이자를 납부하였다.

한편 피고는 이 사건 토지의 소유권을 취득하면서 취득세 등 43,860,000원을 납부하였다. 따라서 이 사건 매매계약이 해제된다면 원고는 피고가 부담하는 원상회복의무와 동시에 매매대금 및 법정이자 상당액의 반환과 더불어 위 대출이자 및 취득세 등 합계 119,286,489원(= 75,426,489원 + 43,860,000원) 또한 반환할 의무가 있다(피고는 예비적 반소 청구원인과 같이 원고의 본소청구에 대하여 동시이행의 항변을 하고 있다).

2) 판단 가) 판단의 순서

매매계약이 해제되면 그 효력이 소급적으로 소멸함에 따라 그 계약상 의무에 기하여 이행된 급부는 원상회복을 위하여 부당이득으로 반환되어야 한다.

이 사건 매매계약 해제에 따라 그 원상회복으로서, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하고, 이 사건 토지를 인도받은 날부터 월 2,669,000원의 사용이익 상당액을 반환하여야 하고, 원고는 피고에게 지급받은 매매대금 및 이에 대한 법정이자 상당액을 반환하여야 한다는 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다.1) 당사자 사이에 다툼이 있는 부분은 원고의 매매대금 및 법정이자 상당액 반환의무의 대상에 계약금 9,000만 원이 포함되는지 여부(원고가 계약금 반환의무를 부담하는지 여부)와 원고가 대출이자 및 취득세 등 반환의무를 부담하는지 여부이다. 이하에서는 이에 관하여 먼저 판단한 뒤, 구체적인 원상회복의무의 방법과 범위에 관하여 살피도록 한다.

나) 원고가 계약금 반환의무를 부담하는지 - 소극

갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고와 피고는 이 사건 매매계약 당시 피고가 계약을 불이행하는 경우 계약금을 포기하고 반환 청구를 하지 않기로 정한 사실이 인정되고, 이로써 원고와 피고는 계약금 9,000만 원을 손해배상의 예정액으로 하며 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약이 해제될 경우 원고가 피고에게 계약금 상당액을 손해배상으로 청구할 수 있고, 결국 그와

같은 경우 원고가 계약금을 몰취하기로 정하였다고 봄이 타당하다. 그런데 피고가 잔금 지급의무의 이행을 지체하여 이 사건 매매계약이 해제되었음은 앞서 살펴본 것과 같은바, 결국 계약금 9,000만 원은 원고에게 귀속되고 피고가 그 반환을 구할 수 없다고 할 것이다.

이와 관련하여 피고는 설령 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 해제되었다 하더라도 원고가 계약금 9,000만 원 전부를 위약금으로 몰취하는 것은 부당하게 과다하므로 50% 이하로 감액되어야 한다고 주장하나, 전체 매매대금 대비 계약금의 비율, 이 사건 매매계약의 체결 경위나 목적 등 제반 사정에 비추어 보면 손해배상액 예정액 9,000만 원이 부당하게 과다하다고 보이지 않으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다) 원고가 대출이자 및 취득세 등 반환의무를 부담하는지 - 적극

앞서 든 각 증거, 을 제2, 3호증의 각 기재, 이 법원의 G조합에 대한 금융거래정보회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지에는 채무자 원고, 근저당권자 G조합, 채권최고액 780,000,000원인 근저당권이 설정되어 있었는데, 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 위 근저당권의 피담보채무액 6억 원을 피고가 인수하기로 약정한 사실, ② 2018. 2. 7. 위 채무자가 원고인 근저당권이 말소되고, 같은 날 채무자 피고, 근저당권자 G조합, 채권최고액 780,000,000원인 근저당권이 설정된 사실, ③ 피고는 위와 같이 새롭게 설정된 근저당권의 피담보채무에 관하여 2018. 3. 8.부터 2021. 6. 14.까지 대출이자 합계 75,426,489원을 납부한 사실, ④ 한편, 피고는 2017. 12. 29. 이 사건 토지의 소유권을 취득하면서 합계 43,860,000원의 취득세 등을 납부한 사실이 각 인정된다.

살피건대, 피고가 원고의 G조합에 대한 근저당권의 피담보채무를 인수하여 그 대출이자를 납부하고, 소유권 취득에 따른 취득세 등을 납부한 것은 모두 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 것이다. 따라서 앞서 살펴본 것과 같이 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되어 그 효력이 소급적으로 소멸된 이상, 원고는 피고에게 원상회복으로 피고가 납부한 위 대출이자 및 취득세 등 합계 119,286,489원(= 75,426,489원 + 43,860,000원)을 반환하여야 한다.

라) 원상회복의 구체적 방법 및 범위

(1) 결국 이 사건 매매계약 해제에 따라 그 원상회복으로, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여

진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 토지를 인도받은 2017. 12. 29.부터의 월 2,669,000원의 사용이익 상당액을 반환할 의무를 부담하고, 원고는 피고에게 지급받은 매매대금 중 계약금을 제외한 나머지 1,045,767,554원 및 이에 대한 법정이자 상당액과, 피고가 납부한 대출이자 및 취득세 등 합계 119,286,489원 및 이에 대한 법정이자 상당액을 반환할 의무를 부담하며, 원고와 피고의 위 각 의무는 동시이행의 관계에 있다.

(2) 한편 원고는 2020. 5. 19. 피고에게 445,767,554원을 공탁하였는데, 이와 관련하여 원고는 먼저 위 공탁금을 피고의 매매대금 원금 및 그때까지 발생한 법정이자 반환채권에 충당하고, 피고의 매매대금 반환채권과 그때까지의 원고의 사용이익 반환채권을 대등액에서 상계한 다음, 그 남은 금액과의 상환으로 소유권이전등기절차의 이행을 구한다. 이에 대하여 피고는 ㉠ 위 충당 및 상계 이후의 장래 사용이익 반환의무를 자인하면서 위 충당 및 상계 이후의 매매대금 원금 잔액 및 이에 대한 법정이자 합계액에서 소유권이전등기절차 이행 완료일까지의 사용이익 상당액을 공제한 돈과,

㉡ 대출이자 및 취득세 등 119,286,489원 및 이에 대한 법정이자 상당액과의 각 상환으로 소유권이전등기 절차를 이행해야 한다고 주장한다. 따라서 구체적인 원상회복 방법과 범위에 관하여는 기본적으로 위와 같은 당사자들의 주장에 의하되, 다만 장래 사용이익 반환의무의 종료 시점은 피고가 주장하는 '소유권이전등기절차 이행 완료일'이 아니라, 변론종결 당시에 이 법원이 확정적으로 예정할 수 있는 사용이익 반환의무의 발생 말일인 '이 사건 토지의 인도 완료일'로 본다.

(3) 원고가 반환의무를 부담하는 매매대금은 1,045,767,554원이고(= 총 매매대금 1,135,767,554원 - 계약금 9,000만 원), 이에 대한 2020. 5. 18.까지의 법정이자 합계액은 아래 [표 2]와 같이 107,776,100원이다. 위 공탁금 445,767,554원은 위 이자채권 107,776,100원 전액 및 원금채권 중 337,991,454원(= 445,767,554원 - 107,776,100원)에 충당되어 피고의 매매대금 반환채권은 707,776,100원(= 1,045,767,554원 - 337,991,454원)이 남게 된다.

[표 2] 2020. 5. 18.까지 발생한 매매대금 법정이자

1	2018. 1. 26.	1,800,000	5%	844	208,109
2	2018. 2. 8.	600,000,000	5%	831	68,301,369
3	2018. 2. 9.	634,054	5%	830	72,091
4	2018. 2. 28.	100,000,000	5%	811	11,109,589

1	2018. 1. 26.	1,800,000	5%	844	208,109
5	2018. 3. 29.	110,000,000	5%	782	11,783,561
6	2018. 12. 26.	233,333,500	5%	510	16,301,381
합계 1,045,767,554			107,776,100		

(4) 다음으로 피고의 위 매매대금 반환채권 707,776,100원은 원고의 피고에 대한 2020. 5. 18.까지의 이 사건 토지의 사용이익 반환채권 76,454,935원[= 2,669,000원 × (28개월 + 20일/31일), 소수점 이하 버림]과 대등액에서 소멸하므로, 결국 피고의 매매대금 반환채권은 2020. 5. 19. 현재 631,321,165원(= 707,776,100원 - 76,454,935원)이 남게 된다.

(5) 그렇다면 피고는 원고로부터 위 매매대금 잔액 631,321,165원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 합계액에서 2020. 5. 19.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 2,669,000원의 비율로 계산한 사용이익 상당액을 공제한 나머지 돈과, ④ 대출이자 및 취득세 등 119,286,489원 및 이에 대하여 피고가 구하는 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날인 2021. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 각 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

3. 예비적 반소청구에 관한 판단

위 본소청구에서 살핀 바와 같이, 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 그 원상회복으로, 원고는 피고로부터 이 사건 토지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행받음과 동시에 피고에게 위 매매대금 잔액 631,321,165원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 합계액에서 2020. 5. 19.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 2,669,000원의 비율로 계산한 사용이익 상당액을 공제한 나머지 돈과, ④ 대출이자 및 취득세 등 119,286,489원 및 이에 대하여 피고가 구하는 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날인 2021. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구와 피고의 예비적 반소청구는 각 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 피고가 이 법원에서 제기한 예비적 반소청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사견중철

판사이은상

판사김시원

1) 한편, 아래 다)항에서 보는 바와 같이 원고와 피고 사이의 근저당권 피담보채무 인수 약정에 따라 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 토지에 관하여 설정되어 있던 채무자 원고인 근저당권이 말소되고 채무자 피고인 근저당권이 새롭게 설정되었는데, 원고와 피고 모두 위 새롭게 설정된 근저당권의 원상회복에 관하여는 별다른 주장을 하지 않고 있다.