

부산고등법원 2021. 7. 14 선고 2020나55230(본소), 2020나55247(반소), 2020나55254(반소)
판결 [부동산인도 등 · 부당이득금 · 매매대금 청구]

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 변호사 이태원

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 법무법인 성연

담당변호사 유전웅

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인

주식회사 C

소송대리인 변호사 박성호

변 론 종 결 2021. 6. 9.

판 결 선 고 2021. 7. 14.

제1 심판결 부산지방법원 동부지원 2020. 7. 23. 선고 2019가합585(본소), 2019
가합107158(반소), 2019가합108106(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 주식회사 C의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용 중, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 그 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고) 주식회사 C이 각 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게, 피고(반소원고) B(이하 ‘피고 B’라 한다)는 35,806,186원, 피고(반소원고) 주식회사 C(이하 ‘피고회사’라 한다)은 피고 B와 연대하여 위 돈 중 20,477,419원을 각 지급하라.

나. 반소(2020나55247호)

원고는 피고회사에게 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 2019. 10. 10.자 반소장 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 반소(2020나55254호)

원고는 피고 B에게 4,000만 원 및 이에 대하여 2019. 6. 6.부터 이 사건 2019. 11. 12.자 반소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고(본소 및 2020나55254호 반소에 대하여)

제1심판결 중 피고들에 대한 본소 패소부분과 피고 B에 대한 반소 패소부분을 각 취소한다. 원고에게, 피고 B는 35,806,186원, 피고회사는 피고 B와 연대하여 위 돈 중 20,477,419원을 각 지급하라. 위 반소 패소부분에 해당하는 피고 B의 반소청구를 기각한다.1) 나. 피고회사(2020나55247호 반소에 대하여)

제1심판결 중 피고회사의 반소 패소부분을 취소한다. 원고는 피고회사에게 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 2019. 10. 10.자 반소장 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로

계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

아래의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이를 인정할 수 있다.

가. 원고와 피고 B 사이의 부동산 매매계약 체결

원고와 피고 B는 2018. 4. 11. 피고 B가 원고에게 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산을 대금 18억 6,500만 원에 매도하기로 하는 계약을 체결하면서, 계약일에 계약금 명목으로 1억 8,000만 원을, 2018. 5. 10. 잔금 명목으로 16억 8,500만 원을 각 지급하고, 잔금 수령과 동시에 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기에 협력하되, 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산의 인도일은 특약으로 정하기로 하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

나. 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의 경로

피고 B는 2018. 4. 27. 원고에게 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산에 관하여 2018. 4. 11. 매매를 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기를 하여 주었다.

다. 원고와 피고 B 사이의 부동산 인도에 관한 확약서 작성

원고와 피고 B는 위 소유권이전등기 경로일과 같은 날인 2018. 4. 27. 별지 부동산의 표시 순번 제1, 2, 3항 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 ‘확약서’라는 제목의 문서를 작성하면서, 피고 B는 2019. 2. 27. 이전까지 원고에게 이 사건 부동산을 인도하되, 피고 B가 원고에게 위 인도를 보증하기 위하여 4,000만 원을 보관시켰다가 위 인도와 동시에 반환받기로

약정하였고, 원고는 4,000만 원을 영수한 사실을 인정하였다(이하 ‘이 사건 인도약정’이라 한다).

라. 이 사건 부동산의 인도

피고 B는 2019. 6. 5. 원고에게 이 사건 부동산을 인도하였다.

2. 본소청구에 관한 판단

가. 피고 B에 대한 약정금 청구에 관한 판단

원고는, 피고 B는 원고에게 이 사건 인도약정에 따라 약정 인도일의 다음날인 2019. 2. 28.부터 2019. 3. 28.까지 30일 동안의 지연연체료로 합계 15,328,767원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

갑 제2호증의 기재에 의하면, 원고와 피고 B가 이 사건 인도약정을 체결하면서, 만일 인도가 지연될 경우 그 지연일수에 해당하는 동안 지연연체료 명목으로 매매대금에 대한 연 10%의 비율로 계산한 돈을 지급하기로 약정한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 따르면 피고 B는 원고에게 30일 동안의 약정 지연연체료(이 사건 매매계약의 대금 18억 6,500만 원 $\times$ 10%/365일 $\times$ 30일)의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 15,328,767원을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 B는, 피고 B의 이 사건 부동산 인도 의무와 동시이행의 관계에 있는 원고의 이 사건 매매계약에 따른 대금지급 의무 또는 이 사건 인도약정에 따른 보증금반환 의무가 이행되지 않고 있으므로 피고 B는 이행지체에 빠지지 않고 위 지연연체료지급 의무도 발생하지 않는다는 취지로 항변한다.

우선 이 사건 매매계약에 따른 동시이행의 항변에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약에 따른 원고의 대금지급 의무가 지체된 상태에서 피고의 매매목적물인도 의무의 이행기가 도래하였다면 위 각 의무가 쌍무계약상 동시이행의 관계에 있게 될 것이지만, 원고가 이 사건 매매계약에 따른 대금지급 의무를 지체하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 제2, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 피고 B에게 이를 모두 지급하였다고 봄이 상당하므로, 피고 B의 이 부분 항변은 받아들일 수 없다(만약 피고 B가 이 사건 인도약정에 따른 보증금을 지급하는 대신

원고가 위 매매대금 중 4,000만 원을 공제한 나머지만 지급하였다 하더라도, 갑 제2, 6호증의 각 기재와 같이 피고 B가 원고에게 매매대금을 모두 수령하였다는 영수증을 작성하여 주었을 뿐만 아니라, 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하고 소유권이전등기를 마쳤다는 점을 확인하여 주기도 한 이상, 이를 달리 볼 것은 아니다).

나아가 이 사건 인도약정에 따른 동시이행의 항변에 관하여 보건대, 원고와 피고 B가 이 사건 인도약정을 하면서 피고 B가 원고에게 이 사건 부동산의 인도를 보증하기 위하여 4,000만 원을 보관시켰다가 위 인도와 동시에 반환받기로 약정하였고, 원고가 4,000만 원을 영수한 사실은 앞서 본 바와 같지만, 한편, 갑 제2호증의 기재에 의하면 원고와 피고 B가 이 사건 인도약정을 하면서 “피고 B는 반드시 2019. 2. 27. 이내로 이 사건 부동산을 인도해 주어야 하며, 만일 지연될시 지연연체료는 매매가 × 지연일자 × 연 10%로 하되, 30일을 초과할 수 없다”라는 취지로 약정한 사실을 인정할 수 있는바, 그 문언의 형식과 내용, 이 사건 인도약정이 이루어진 동기와 경위, 원고와 피고 B가 이 사건 인도약정에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 보면, 위 약정부분은 만일 피고 B의 사정으로 2019. 2. 27.에 인도 의무를 이행하지 못하는 경우에는 피고 B가 위와 같은 지연연체료지급 의무를 부담하는 것을 조건으로 30일을 초과하지 않는 범위 내에서 그 인도일을 유예하고자 하는 의사의 합치로 봄이 상당하고, 이러한 약정에 따라 원고의 보증금반환 의무도 위 유예된 인도일까지 함께 유예된다고 보아야 할 것이므로, 위 기간 동안 원고의 보증금반환 의무와 피고의 이 사건 부동산 인도 의무가 동시이행의 관계에 있음을 전제로 하는 피고 B의 이 부분 항변 역시 이를 받아들일 수 없다.

다만 원고는 2019. 11. 20.자 답변서를 통하여 본소에서 인정된 원고의 피고 B에 대한 청구권과 피고 B의 원고에 대한 보증금반환 청구권은 상계되어야 한다고 자인하고 있고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산이 인도됨으로써 원고의 지연연체료지급 청구권과 피고 B의 보증금반환 청구권은 서로 상계할 수 있는 상태가 되었으므로 위 각 채권은 대등액에서 상계되어 소멸하였다.

결국 원고의 피고 B에 대한 이 부분 청구에 관한 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고들에 대한 손해배상청구에 관한 판단

원고는, 피고 B가 피고회사에게 이 사건 부동산을 임대하여 2019. 3. 29.부터 2019. 6. 5.까지 점유하였으므로, 피고들은 직접점유자와 간접점유자로서 연대하여 원고에게 위 기간 동안 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 피고 B의 이 사건 부동산 인도 의무와 원고의 보증금반환 의무는 약정 인도일로부터 30일이 지난 2019. 3. 29.부터 동시이행의 관계에 있고, 당사자 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는바(대법원 2019. 10. 31. 선고 2019다247651 판결 등 참조), 원고가 이 사건 인도약정에 따른 보증금 반환채무의 내용에 좇은 이행 또는 이행의 제공을 하여 피고 B의 위 인도 의무가 지체에 빠지는 등의 사유로 동시이행항변권을 상실하게 되었다는 점에 관하여 아무런 주장이나 증거가 없으므로, 피고들의 점유는 불법점유라 할 수 없을 뿐만 아니라, 피고 B는 이행지체에 따른 채무불이행책임도 부담하지 않는다(다만 피고들의 인도거절권능의 유무에 관계없이 실질적 이득의 유무에 따라 부당이득반환의무의 존부가 별도로 논의될 수는 있을 것이나, 원고의 소송대리인이 당심 제4차 변론기일에 이르기까지 청구원인을 변경하지 않겠다는 의사를 명확히 하였을 뿐만 아니라, 이 사건 부동산의 사용수익으로 인한 실질적 이득이 피고들에게 발생하였다는 점에 관하여도 아무런 주장을 하지 않고 있으므로, 이에 대하여는 더 나아가 판단하지 아니한다).

따라서 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이를 받아들일 수 없다.

3. 피고 B의 반소청구에 관한 판단

피고 B는 원고에 대하여 이 사건 인도약정에 따른 보증금 4,000만 원의 반환과 그 지연손해금의 지급을 구한다.

원고와 피고 B가 이 사건 인도약정을 하면서 피고 B가 원고에게 이 사건 부동산의 인도를 보증하기 위하여 4,000만 원을 보관시켰다가 위 인도와 동시에 반환받기로 약정하였고, 원고가 4,000만 원을 영수하였으며, 피고 B가 2019. 6. 5. 원고에게 이 사건 부동산을 인도한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한, 원고는 피고 B에게 보증금 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을

지급할 의무가 있다.

이에 대하여 원고가 상계 항변을 하고 있는바, 앞서 본 바와 같이 원고의 피고 B에 대한 15,328,767원의 지연연체료지급 청구권과 피고 B의 원고에 대한 4,000만 원의 보증금반환 청구권은 위 인도일인 2019. 6. 5.에 서로 상계할 수 있는 상태가 되었고, 원고의 상계의 의사표시가 기재된 이 사건 2019. 11. 20.자 답변서가 같은 날 피고 B에게 송달되었으므로, 위 각 채권은 위 상계적상일에 소급하여 대등액의 범위에서 소멸하였다.

따라서 원고는 피고 B에게 상계되고 남은 보증금 24,671,233원(= 4,000만 원 - 15,328,767원) 및 이에 대하여 피고 B의 이 사건 부동산 인도일의 다음날인 2019. 6. 6.부터 원고가 그 이행의무의 존재 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2020. 7. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고회사의 반소청구에 관한 판단

가. 임대차보증금반환 청구에 관하여

피고회사는, 피고회사가 피고 B로부터 이 사건 부동산을 임차하면서 보증금 명목으로 5,000만 원을 지급하였고, 원고는 피고 B로부터 이 사건 부동산을 양수함으로써 임대인의 지위를 승계하였으며, 피고회사가 원고에게 이 사건 부동산을 인도하였으므로, 원고는 피고회사에게 위 보증금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

우선 보건대, 피고회사와 피고 B는 2015. 5. 21. 피고 B가 피고회사에게 이 사건 부동산을 보증금은 5,000만 원, 기간은 2017. 5. 23.까지로 정하여 임대하는 내용의 계약을 체결한 사실, 피고회사가 2015. 5. 21. 피고 B에게 보증금 명목으로 5,000만 원을 지급한 사실, 피고회사와 피고 B가 2016. 11. 25. 이 사건 부동산에 관하여 위와 같은 보증금액으로 기간을 2018. 11. 24.까지로 정하여 임대하는 내용의 계약을 체결한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을나 제1호증의 1 내지 3, 을나 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이를 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거와 제1심 증인 G의 증언, 을나 제6호증의 1, 을나 제9호증의 1, 2의 각 기재 및

변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하면, 피고회사는 이 사건 매매계약이 체결될 당시 위 매매계약에 따라 이 사건 부동산의 소유권이 임대인인 피고 B로부터 원고에게 양도되더라도 임대차관계가 승계되는 것은 원하지 않는다는 의사를 표시하였다고 인정되므로, 만일 이 사건 부동산에 관하여 상가건물 임대차보호법이 적용된다 하더라도, 원고는 임대인의 지위를 승계하지 않는다.

1) 원고는 자신의 사업장을 이 사건 부동산으로 이전하기 위하여 이를 매수하였으므로 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 양수하거나 승계하는 내용으로 이 사건 매매계약을 체결할 이유가 없었다.

2) 이 사건 매매계약에 따르면 피고 B는 승계하기로 합의하는 권리 및 금액을 제외하고 이 사건 부동산에 설정된 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유 등을 제거하여 완전한 소유권을 원고에게 이전하기로 약정하였고, 달리 임대차관계를 승계하거나 그 임대차보증금반환채무를 매매대금에서 공제하는 등의 약정이 전혀 없었다.

3) 이 사건 매매계약에서 잔금일로부터 10개월 이내에 부동산을 인도하기로 약정하였을 뿐만 아니라, 이 사건 인도약정까지 별도로 체결하였는바, 이는 이 사건 매매계약으로 피고 B와 피고회사 사이의 임대차계약관계가 종료됨에 따라 피고회사가 이 사건 부동산을 인도하는 시기를 조정하기 위한 것으로 보인다.

4) 이 사건 매매계약 체결 당시 임차인이던 피고회사의 대표이사는 피고 B의 배우자(남편)인 D였고 피고 B의 사위인 G이 D를 도와 피고회사의 실무를 담당하고 있었는데, D와 G이 이 사건 매매계약 체결에 직접 관여하였음에도, 앞서 본 바와 같이 임대차관계의 승계를 하지 않고 이 사건 부동산을 인도하기로 약정하였으며, 달리 D나 G은 물론 피고회사 관계자가 위와 같은 약정에 대하여 이의 등을 제기하였다고 볼 만한 사정은 전혀 없다.

5) 피고 B는 이 사건 변론 과정에서 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 피고회사의 이전을 위한 시간이 필요하여 인도일 유예의 특약을 하고 이 사건 인도약정도 체결한 것이라는 취지로 일관되게 진술하고 있고, G 역시 제1심 증인으로 출석하여 위와 같은 취지로 증언하였다.

6) 검사가 G에 대하여, 원고를 임대인으로 하고 피고회사를 임차인으로 한 2018. 5. 1.자

임대차계약서(을나 제3호증의 2)를 위조한 다음 위 D에 이어 피고회사의 대표이사로 취임한 E에게 이를 행사한 범죄사실로 약식명령을 청구하였는바, 피고회사가 이 사건 매매계약에 따라 임대차계약관계를 종료하기로 하지 않았고 원고가 임대인의 지위를 승계하였다면 G이 위와 같은 사문서위조 등의 행위를 할 이유는 전혀 없었던 것으로 보인다.

7) D가 피고회사의 대표이사로서 이 사건 매매계약 당시 임대차계약관계 종료의 의사표시를 한 이상, 피고 B가 피고회사에게 보증금을 반환하지 않았거나, D가 E에게 피고회사에 대한 지분이나 경영권을 양도함에 있어 이 사건 부동산에 관한 보증금반환채권이 있다는 취지로 약정하였고, 그 후 E이 피고회사의 대표이사로 취임하였다 하더라도 이를 달리 볼 것은 아니다.
따라서 피고회사의 위 주장은 이를 받아들일 수 없다.

나. 손해배상금지급 청구에 관하여

피고회사는, 원고가 과실로 이 사건 매매계약 등 체결 과정에서 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 관계를 확인할 의무를 위반하는 위법행위를 함으로써 피고회사가 임대차보증금을 반환받지 못하는 손해를 입었으므로, 원고는 피고회사에게 위와 같은 불법행위에 따른 손해배상으로 임대차보증금 상당액인 5,000만 원을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

그러나 부동산 매매계약을 체결하는 매수인에게 그 부동산의 임차인을 위하여 임대차계약관계를 확인할 법률상의 의무는 없고, 달리 이를 인정할 만한 추가적인 주장이나 증거가 더 없으므로, 피고회사의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요도 없이 이를 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로, 원고와 피고회사의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 곽병수, 판사 박진웅, 판사 배동한

별지

부동산의 표시

1. 부산 남구 H 창고용지 418㎡
2. 부산 남구 I 창고용지 414㎡
3. 부산 남구 H, I 지상
철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층 창고시설
1층 200㎡
2층 200㎡.
4. 부산 남구 J 도로 760㎡ 중 42/760 지분
5. 부산 남구 K 도로 921㎡ 중 57.9/921 지분. 끝.

1) 원고는 항소장의 항소취지란에 “위 취소부분에 해당하는 피고 B의 반소청구를 기각한다.”라는 기재를 누락하였으나, 원고가 제1심판결 중 피고 B에 대한 반소 패소부분의 취소를 구하고 있는 점과 함께 그 항소원인의 기재 내용 등에 비추어 이를 선해한다.