

서울고등법원 2021. 8. 18 선고 2020나2037889(본소), 2020나2037896(반소) 판결
[매매대금반환 · 매매잔대금 청구의 반소]

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 부대피항소인

A

소송대리인 법무법인 나눔

담당변호사 정범성, 양성순

피고(반소원고), 피항소인 겸 부대항소인

B

소송대리인 법무법인 오늘

담당변호사 박미희, 이상인

변 론 종 결 2021. 7. 21.

판 결 선 고 2021. 8. 18.

제1 심판결 의정부지방법원 고양지원 2020. 9. 18. 선고 2020가합70345(본 소),
2020가합70352(반소) 판결

주 문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 전세금

540,600,000원, 범위 업무용 건물의 전부, 존속기간 2023년 10월 14.일까지, 전세권자

원고(반소피고)인 전세권설정등기에 필요한 서류를 교부받고 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2013. 10. 15. 접수 제145922호로 마친 전세권설정등기, 같은 등기소 2013. 10. 15. 접수 제145923호로 마친 전세권 근저당권설정등기, 같은 등기소 2014. 2. 27. 접수 제32552호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행받음과 동시에 피고(반소원고)에게 440,600,000원을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 본소 청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.

2. 항소비용과 부대항소비용은 각자 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 100,000,000원 및 그 중 20,000,000원에 대하여는 2016. 3. 20.부터, 80,000,000원에 대하여는 2016. 6. 30.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소 : 원고는 피고에게 440,600,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 24.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 이 법원에서 반소 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 본소 청구취지와 같은 판결. 피고의 반소 청구를 기각한다.

3. 부대항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소한다. 반소 청구취지와 같은 판결.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 사건에 관하여 이 법원이 적을 이유는, 원고가 이 법원에 이르러 피고의 반소 청구에 대한 동시이행 항변을 한 부분에 관하여 추가로 판단하는 등 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

제1심 판결문 제2면 제17행 “(이하 ‘C호’라고 한다)”를 “(별지 목록 기재 부동산, 이하 ‘C호’라 한다)”로 고쳐 쓴다.

제1심 판결문 제5면 표 아래 제4행 “갑 제1, 4호증”을 “갑 제1, 2, 4호증”으로 고쳐 쓴다.

제1심 판결문 제6면 제13행부터 제7면 4행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『원고와 피고 사이에 2016. 5.경 잔금지급일을 앞당기기로 하는 합의가 있었는지 여부에 관하여 살피건대, 갑 제5호증의 1 내지 3의 각 기재, 당심 증인 K의 일부 증언에 의하면, 원고가 2016. 5.경 이 사건 제1계약의 잔금을 M은행으로부터 대출받아 약정된 잔금지급일보다 앞서 미리 지급할 생각으로 M은행 대출담당자 N와 함께 공인중개사 K의 중개사사무소를 방문하였고 그곳에서 피고와 만나 위 제1계약의 잔금지급일을 앞당기는 것에 관하여 협의한 사실은 인정되나, 앞서 든 각 증거, 을 제11호증의 각 기재, 당심 증인 K의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 제1계약의 해석상 원고와 피고는 상호협의 하에 잔금지급일을 앞당길 수 있을 뿐 원고가 피고에게 잔여 전대료의 50%를 선지급하기만 하면 일방적으로 잔금지급일을 앞당길 수 있는 권한이 있는 것은 아닌 점, 원고와 피고가 2016. 5.경 이 사건 제1계약의 잔금지급일을 앞당기기로 하는 최종 합의에는 이르지 못한 것으로 보이는 점, 이후 원고는 위 제1계약에서 정한 중도금지급일인 2016. 6. 30. 피고에게 중도금을 지급하는 등 별다른 이의를 제기하지 아니하였던 점, 원고는 그로부터 3년 이상 경과한 2019. 9. 4.에 이르러서야 갑자기 피고의 잔금수령거절을 들어 위 제1계약을 해제한다는 의사표시를 하였던 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로 원고와 피고 사이에 잔금지급일을 앞당기기로 하는 합의가 최종적으로 명확하게 이루어졌다고는 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고와 피고 사이에 잔금지급일을 앞당기기로 하는 합의를 인정할 수 없는 이상 피고가 2016. 5.경 잔금 수령을 거절하였다고 하여 이를 이행거절에 해당한다고 볼 수 없다.』

제1심 판결문 제9면 제3 내지 5행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『나. 청구원인에 관한 판단

이 사건 제1계약이 해제되거나 실효되지 아니하였음은 앞서 본 것과 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 위 제1계약의 잔금 4억 4,060만 원을 지급할 의무가 있다.』

제1심 판결문 제9면 제5행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『다. 피고의 지연손해금 청구 및 원고의 예비적 동시이행 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

가) 피고가 원고에게 원고 명의 전세권설정등기에 필요한 서류를 교부할 의무만이 원고의 피고에 대한 잔금지급의무와 동시이행의 관계에 있고, 피고가 피고 명의 전세권 및 이에 관하여 설정된 근저당권 등을 각 말소하여 줄 의무는 원고의 잔금지급의무와 동시이행의 관계에 있지 아니하며, 원고의 잔금지급의무가 피고의 전세권 및 근저당권 말소의무보다 선이행의무에 해당한다.

나) 피고는 원고 명의 전세권설정등기에 필요한 서류를 교부할 의무에 관하여 이미 이행제공을 하였으므로, 원고는 잔금지급의무에 대한 지체책임을 부담하게 되어 피고에게 잔금에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터의 지연손해금을 지급하여야 한다.

다) 또한 원고의 예비적 동시이행 항변은 이유 없다.

2) 원고의 주장

설령 원고의 잔금지급의무가 인정된다고 하더라도, 이는 피고의 원고 명의로의 전세권설정등기에 필요한 서류 교부의무, 피고 명의 전세권 및 이에 관하여 설정된 근저당권 등의 각 말소의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 원고는 예비적으로 동시이행의 항변을 하는 바이다. 』

제1심 판결문 제9면 제6 내지 마지막행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『3) 판단

먼저 피고의 전세권 및 근저당권 말소의무가 원고의 잔금지급의무와 동시이행의 관계에 있는지 여부에 관하여 본다.

부동산의 매매계약이 체결된 경우에는 매도인의 소유권이전등기의무, 인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이고, 이 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전등기의무를 지는 것이므로 매매목적 부동산에 가압류등기

등이 되어 있는 경우에는 매도인은 이와 같은 등기도 말소하여 완전한 소유권이전등기를 해 주어야 하는 것이고, 따라서 가압류등기 등이 있는 부동산의 매매계약에 있어서는 매도인의 소유권이전등기 의무와 아울러 가압류등기의 말소의무도 매수인의 대금지급의무와 동시이행 관계에 있다고 할 것이고(대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조), 위 법리는 부동산전세권의 매매계약에 해당하는 이 사건 제1계약에도 적용되어야 할 것인바, 부동산전세권의 매도인인 피고로서는 원고에게 완전한 전세권을 이전해주기 위하여 C호에 관하여 마쳐져 있는 피고 명의 전세권설정등기 및 이에 관하여 설정된 근저당권설정등기 등을 각 말소해주어야 하며, 이러한 말소의무 역시 원고의 대금지급의무와 동시이행 관계에 있다고 봄이 상당하다.

한편, 을 제8호증의 기재 및 제1심 법원의 L에 대한 사실조회회신에 따르면, 피고는 C호에 관하여 피고 명의로 마쳐진 전세권설정등기를 원고에게 이전하기 위해 필요한 서류들을 법무사 L에게 맡겨 L가 이를 계속 보관하고 있는 사실을 인정할 수 있으나, 피고가 피고 명의 전세권에 관하여 설정된 근저당권설정등기의 말소등의무를 이행하였다거나 이행의 제공을 하였다는 점에 관하여는 아무런 주장증명이 없으므로, 피고가 동시이행 관계에 있는 모든 의무의 이행 또는 이행제공을 하지 아니한 이상 원고는 잔금지급의무의 이행지체책임을 부담하지 아니한다고 할 것이니, 피고의 지연손해금 청구는 이유 없다.

또한 앞서 든 각 증거에 의하면, C호에 관한 피고 명의 전세권에 관하여 2013. 10. 15. 채권최고액은 3억 1,200만 원, 채무자는 피고, 근저당권자는 H조합인 전세권 근저당권이 설정된 사실, C호에 관하여 2014. 2. 27. 채권최고액은 1억 원, 채무자는 D, 근저당권자는 F 주식회사인 근저당권이 설정된 사실, 이 사건 제1계약 제3조에 따르면 피고는 피고 명의 전세권 및 위 2013. 10. 15.자 전세권 근저당권 및 위 2014. 2. 27.자 근저당권을 각 말소할 의무를 부담하는 사실을 인정할 수 있는바, 위 2014. 2. 27.자 근저당권은 피고 명의 전세권에 관하여 설정된 근저당권은 아니지만 피고가 위 제1계약에 따라 이를 말소할 의무 역시 부담하고 이는 원고의 잔금지급의무와 서로 대가적 의무로서 이행상 견련관계에 있다고 봄이 상당하므로, 원고의 예비적 동시이행 항변은 모두 이유 있어 받아들인다.』

제1심 판결문 제9면 마지막행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『라. 소결론

따라서 원고는 피고로부터 C호에 관하여 원고의 전세권설정등기에 필요한 서류를 교부받고 피고 명의 전세권설정등기, 전세권에 관하여 설정되어 있는 근저당권설정등기, 근저당권설정등기를 각 말소받음과 동시에 피고에게 잔금 4억 4,060만 원을 지급하여야 한다. 』

2. 결론

그렇다면, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 반소 청구는 이유 없어 기각하며, 원고의 본소 청구는 모두 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 구자현, 판사 박성준, 판사 천지성

부동산의 표시

(1동의 건물의 표시)

고양시 일산서구 E에 있는, O건물

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상 9층

운동시설, 판매시설, 문화및집회시설, 위락시설

지하2층 39,445.854㎡

지하1층 34,280.75㎡

1층 29,769.186㎡

2층 24,415.306㎡

3층 13,313.595㎡

4층 8,684.614㎡

5층 3,812.846㎡

6층 5,777.502㎡

7층 3,166.226㎡

8층 1,751.249㎡

9층 969.795㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 C호 철근콘크리트구조 31.815㎡, 팔.

