

서울북부지방법원 2015. 4. 22 선고 2014가합21056(본소), 2015가합20067(반소) 판결
[매매대금반환 · 정산금반환 청구]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

피고(반소원고) C

변론 종결 2015. 3. 5.

판결 선고 2015. 4. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 각 193,273,973원 및 이에 대한 2014. 4. 10.부터 2015. 4. 22.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금액을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 10%는 원고(반소피고)들이, 90%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 각

200,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금액을 지급하라.

반소 : 원고들은 피고에게 223,000,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금액을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고들은 2013. 5. 10. 피고에게 원고들 소유인 서울 강북구 D 임야 4,212㎡ 중 각 987/4,212 지분 및 E 임야 55㎡ 중 각 1/2 지분(이하 '이 사건 매매 토지'라고 한다)을 대금 7억 원에 매도(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하면서, 계약금 7,000만 원은 계약 당일, 중도금 2억 3,000만 원은 2013. 5. 20., 잔금 4억 원은 2013. 6. 20. 각 지급하되, 잔금지급에 갈음하여 피고 소유의 포천시 F 잡종지 704㎡'과 그 지상 단층 건물 및 G 전 227㎡'(이하 '이 사건 잔금 대용 부동산'이라 한다)을 원고들에게 매도하여 그 소유권을 이전하기로 약정하였다.

나. 이 사건 매매계약에 따라 원고들은 피고에게 이 사건 매매 토지를 인도함과 아울러 2013. 7. 1. 그에 따른 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고는 원고들에게 2013. 5. 10. 계약금 7,000만 원을, 2013. 5. 20. 중도금 2억 3,000만 원을 각 지급한 후, 2013. 7. 10. 원고 B 명의로 이 사건 잔금 대용 부동산에 관한 각 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그런데 이 사건 매매 토지에 관하여는 2013. 9. 12. 공공용지의 협의 취득을 원인으로 한 서울특별시 명의의 소유권이전등기가 경료 되었다.

다. 이 사건 잔금 대용 부동산 중위 F 지상 건물은 이 사건 매매계약 체결 이전부터 H가 I연구회의 사무실로 사용하고 있었고, 잔금 지급기일 이후에도 피고는 원고들에게 위 건물을 인도하지 아니하였다.

라. 원고 B이 2014. 2. 25.경 피고에게 위 건물에서 H를 내보내고 2014. 3. 5.까지 이를 인도하여 달라고 요구한 것을 비롯하여 원고들이 피고에게 위 건물의 인도를 계속 청구하였음에도 피고가 위

의무를 이행하지 아니하자, 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고의 위 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 뜻을 통고하였고, 위 소장 부분이 2014. 4. 9. 피고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 갑 제6, 7, 8호증의 각 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

본소 청구 및 반소 청구를 함께 본다.

가. 이 사건 매매계약의 해제

피고가 이 사건 매매계약상 잔금 지급에 갈음한 잔금 대용 부동산의 매도인으로서 원고들의 계속적인 이행 최고에도 불구하고 그 인도 의무를 이행하지 아니함으로써 결국 잔금지급 의무의 이행을 지체하였다. 이로써 이 사건 매매계약은 원고들의 해제 통고일인 2014. 4. 9. 적법하게 해제되었다.

나. 피고의 항쟁 및 반소 청구 인정 여부

피고는 원고들과 이 사건 매매계약 이외에도 관련성이 있는 다른 매매계약 등을 체결하였고 이와 관련된 원고들의 피고에 대한 대금 정산의무가 남아 있으며, 이는 피고의 위 목적물 인도의무보다 선 이행 의무이거나 적어도 동시이행 관계에 있어 피고가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 원고들의 위 계약해제는 부적법하다고 항쟁함과 아울러, 피고가 비용을 들여 신축한 서울 강북구 J 지상 건물과 K 지상 건물 가동 110.69m² 및 나동 105.68m²(이하 '피고 신축 건물'이라 한다)은 원고들과 2013. 1. 4. 체결한 매매계약의 목적물이 아님에도 원고들이 이를 포함하여 과다 산정한 매매대금을 전액 수령하였다고 주장하면서, 반소로써 원고들에 대하여 정산금 또는 부당이득금으로 위 건물 3동의 가액 상당인 합계 2억 2,300만 원의 반환을 구한다.

살피건대, 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이므로, 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무 계약에서 고유의 대가 관계에 있는 채무가 아니더라도, 구체적인 계약관계에서 각 당사자가 부담하는 채무에 관한 약정 내용에 따라 그것이 대가적 의미가 있어

이행상의 견련 관계를 인정하여야 할 사정이 있는 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있다(대법원 2007. 6. 14. 선고 2007다3285 판결 등 참조).

그런데 갑 제9 내지 13호증, 갑 제14, 15호증의 각 1, 2, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2호증의 1 내지 7의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2011. 1. 24. 원고들로부터 서울 강북구 J대 960㎡ 등 총 5필지를 대금 23억 원에, 이 사건 매매 토지 중 일부인 D 임야 4,212㎡ 중 2,029㎡를 대금 7억 원에 각 매수하기로 약정하였다가(이하 '종전 매매계약'이라 한다), 2013. 1. 4. J대 523㎡와 그 지상 건물, K 대 380㎡와 그 지상 건물 가·나동, L 전 15㎡, M 도로 9㎡ 및 N 전 2㎡를 대금 16억 1,000만 원에 매수하기로 하는 계약(이하 '신 매매계약'이라 한다)을, 2013. 5. 10. 이 사건 매매계약을 각 체결함으로써 종전 매매계약을 파기한 사실, 신 매매계약의 목적물로 계약서에 기재된 피고 신축 건물 3동은 피고가 비용을 들여 신축하고 2013. 3. 4. 그 소유권을 원고 A으로부터 이전받은 사실, 피고는 2012. 3. 9. 원고 A로부터 5,000만 원을 이율 월 2%, 변제기 2012. 5. 8.로 정하여 차용한 사실, 피고는 원고들에게 신 매매계약의 대금 및 차용금 채무에 대한 변제로 합계 28억 6,000만 원(현금 14억 3,000만 원, 잔금 대용 부동산 4억 원, 원고 B의 채무인수액 10억 3,000만 원)을 지급한 사실은 인정되나, 한편 앞서 나온 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 신 매매계약과 이 사건 매매계약의 목적물이 서로 다르고, 종전 매매계약과 신 매매계약의 목적물 또한 일치하지 않는 점, 이 사건 매매계약에 따른 대금 지급 시 신 매매계약 대금이 함께 지급되었다는 사정이 엇보이지 않는 점, 피고가 정산금을 청구하고 있는 피고 신축 건물은 이 사건 매매계약이 아닌 신 매매계약의 목적물인 점, 위 차용금의 변제 의무는 이 사건 매매계약과 무관한 별개의 법률상 원인에 의한 것인 점 등에 비추어 보면, 위 인정 사실만으로는 원고들이 피고에 대한 위 각 매매계약에 기한 정산 의무까지 피고의 이 사건 잔금 대용 부동산 인도의무보다 선 이행하거나 동시이행하기로 약정하였다거나 이를 인정할 만한 견련 관계가 있다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 항쟁은 받아들일 수 없다.

또한 갑 제10, 12, 13호증, 을 제3, 7호증의 1, 2의 각 기재와 이 법원의 강북구청장에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 신 매매계약에 따른 피고 신축 건물을 제외한 나머지 매매목적물의 거래 가액이 13억 8,700만 원으로 신고 되어 있는 사실은 인정되나, 한편 앞서 나온

증거들과 갑 제16호증의 1, 2, 갑 제17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 신 매매계약서에는 피고 신축 건물을 포함한 매매목적물의 총 대금이 16억 1,000만 원으로 기재되어 있는데, 만약 피고 신축 건물의 가액을 제외할 의사였다면 애초부터 이를 계약서에 기재하지 않고 대금을 감액하는 것이 양도소득세 부담에 있어 유리할 것으로 보임에도 그렇게 하지 아니한 점, 원고 B은 피고에게 2013. 2. 22. 466,941,809원, 2013. 3. 22. 33,000,000원 합계 499,941,809원을 송금한 점, 피고의 주장에 따르면 정산금을 지급받아야 할 입장에 있는 피고가 2013. 11. 29. 원고 B에게 5,650만 원을 입금하여 주었는데, 이는 2013. 5. 14. 원고 B으로부터 별도로 차용한 돈을 변제한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고들이 피고에 대하여 피고 주장의 잔존 정산금 지급 또는 부당이득반환 의무를 부담한다고 보기도 어렵다.

다. 해제에 따른 원상회복 의무와 상계

원고들과 피고는 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복 의무(이행기의 정함이 없음)를 각 부담하고, 이는 서로 동시이행 관계에 있다.

이 사건 매매 토지의 소유권이 2013. 9. 12. 서울시에 공공용지 협의취득을 원인으로 이전된 이상, 피고는 원물반환에 갈음한 가액배상으로 당초의 매매대금이자 이행불능 당시의 그 시가 상당액으로 추인되는 7억 원을 원고들에게 반환하여야 한다.

원고들이 피고로부터 2013. 5. 10. 계약금 7,000만 원을, 2013. 5. 20. 중도금 2억 3,000만 원을 각 수령하였으므로, 위 돈에 그 각 지급받은 날부터의 법정 이자도 부가하여 반환되어야 한다. 다만, 잔금 4억 원에 대하여는 민법 제548조 제2항의 취지상이 사건 잔금 대용 부동산의 소유권이 이전되었다 하더라도 이를 금전으로 간주하여 법정 이자를 가산할 수는 없다.

원고들의 이 사건 매매계약 해제 및 상계의 의사표시가 피고에게 도달한 2014. 4. 9. 기준 원고들이 피고에게 반환하여야 할 법정 이자는 합계 13,452,054원 $\text{=}(7,000\text{만 원} \times 0.05 \times 335/365) + (2\text{억 } 3,000\text{만 원} \times 0.05 \times 325/365)$, 원 미만은 버림)이므로, 원고들의 위 채권은 피고의 위 계약금과 중도금 반환 채권의 원리금 313,452,054원과 대등액의 범위에서 소멸하였다.

피고는 원고들에게 위 인정의 각 193,273,973원 $\text{=}(7\text{억 원} - 313,452,054\text{원}) \times 1/2$ 및 이에 대한

2014. 4. 10.부터 피고가 그 각 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2015. 4. 22.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

재판장판사박대준

판사최영

판사김노아