

서울북부지방법원 2023. 4. 4 선고 2022가단109473(본소), 2022가단117207(반소) 판결
[매매대금반환 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

원고(반소피고) 2. 3은 각 미성년자이므로, 법정대리인 친권자 모

A

원고들 소송대리인 법무법인 정향, 담당변호사 강호석, 조희재

피고(반소원고) D

소송대리인 변호사 심상구

변 론 종 결 2023. 1. 10.

판 결 선 고 2023. 4. 4.

주 문

1. 피고(반소원고)에게, 원고(반소피고) A는 37,414,285원, 원고(반소피고) B, C은 각 24,942,857원 및 각 이에 대하여 2022. 5. 14.부터 2023. 4. 4.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들의 각 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 각 반소청구를 모두 기각한다.
3. 본소, 반소를 통틀어, 소송비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다) A에게 174,557,142원, 원고 B, C에게 각 116,371,429원 및 각 이에 대하여 2021. 9. 28.부터 2022. 3. 30.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고들은 연대하여 피고에게 87,300,000원 및 이에 대하여 2022. 5. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 소외 E은 2020. 7. 9. F 주식회사(이하 소외 회사라 한다)로부터 구 민간임대주택에 관한 특별법(2018. 1. 16. 법률 제15356호로 개정되기 전의 것, 이하 민간임대주택법이라 한다)에 의해 G 내에 건립된 '기업형 임대주택'인 용인시 기흥구 H건물 I호(이하 이 사건 임대주택이라 한다)에 관하여 임대차보증금 605,000,000원, 월차임 580,000원, 의무임대기간을 최초 입주일(2023.

10.경 예정)로부터 8년으로 정하여 임차하는 계약(이하 이 사건 임대차 계약이라 한다)을 체결하였다.

나. 소외 회사는 2020. 7. 9. 이 사건 임대차계약을 체결하면서 소외 E에게 이 사건 임대주택에 관하여 최초 입주지정기간 종료일이 속하는 달의 다음달 1일부터 8년이 경과한 시점에 분양전환금(매매대금)을 873,000,000원으로 정하여 분양전환하기로 하는 내용의 매매예약을 체결(이하 이 사건 매매예약이라 한다)하면서, 소외 E은 입주지정일까지 매매예약 증거금으로 위 분양전환금에서 임대차보증금 605,000,000원을 공제한 나머지 268,000,000원을 지급하고, 소외 회사가 분양전환 시기에 분양전환기간을 정하여 매매예약 완결권을 행사하면 매매계약을 하기로 하되, 분양전환금은 E이 납부한 임대차보증금과 이 사건 매매예약 증거금으로 우선 충당하기로 하였다(이하 이 사건 임대차계약과 이 사건 매매예약을 일괄하여 '이 사건 분양계약'이라 하고, 이 사건 분양계약 상의 임차인 및 매수예약인으로서의 권리를 일괄하여 '이 사건 분양권'이라 한다).

다. 이 사건 매매예약의 특약사항에는 '임차차계약서 제15조 제21항에도 불구하고 입주 전 임차권양도는 계약체결일부터 1년이 경과하는 날 이후부터 입주 전까지 ① 임대차 계약 및 매매예약 계약, 추가선택품목 계약 등을 포괄 승계하여야 하고, ② 임대차보증금이 해당지급일에 전액 납부되어야 하며, ③ 소외 회사가 알선한 금융기관의 대출을 통하여 중도금을 납부하였으면 금융기관의 승인으로 신규계약자가 중도금대출상환의무를 승계하는 것을 조건으로, 소외 회사의 서면승인으로 2회에 한하여 가능한 것'으로 정하고 있다(이 사건 매매예약서 제10조 4항).

라. 이후, 소외 E은 2021. 7. 19. 소외 회사의 알선으로 이 사건 분양계약에 따른 계약금 및 중도금 지급을 위하여 금융기관으로부터 대출을 받은 상태에서, 피고가 위 대출금 채무를 승계하는 조건으로 피고에게 이 사건 분양권을 양도하였다.

마. 피고는 2021. 8. 17.경 망 J(이하 망인이라 한다)에게 이 사건 분양권을 1,193,000,000원에 매도하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 매매계약에 따라 망인은 피고에게 계약당일 계약금으로 피고가 지정하는 K의 계좌로 50,000,000원을 송금하였고, 2021. 8. 27.경 1차 중도금으로 피고가 지정하는 L, K, M, N의 각 계좌에 50,000,000원씩 합계 200,000,000원을 송금하였으며, 같은 해 9. 28.경 2차 중도금으로 O의 계좌로 70,000,000원,

P에게 수표로 87,300,000원 합계 407,300,000원을 지급하였다.

바. 이에 피고는 망인에게 이 사건 분양권과 관련된 각 계약서의 원본과 매도인란 및 매수인란에 각각 피고와 원고의 서명날인만 이루어지거나 작성명의인란에 피고의 서명날인만 이루어지고 나머지 부분은 공란으로 되어 있는 각 영수증, 매매예약계약서, 매매계약서, 거래사실확인서, 양도각서, 권리포기각서, 이행각서, 특약사항, 연대보증 및 상속포기각서와 지정상속합의서, 위임장, 약속어음, 영수증 양식과 피고의 인감증명서, 주민등록등·초본 등의 서류(이하 통칭하여 '권리확보서류'라고 한다)를 교부하였고, 이들 서류들은 원고들이 보관하고 있다.

사. 망인은 2022. 1. 10.경 상속인으로 배우자 원고 A, 자녀들인 원고 B, C을 둔 채 사망하여 망인의 재산은 원고 A가 3/7, 피고 B, C이 2/7씩 상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증, 을 제2, 3호증의 각 기재 및 음성, 변론전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인

이 사건 매매계약에 기한 이 사건 분양권 양도의무는 이행불능 상태에 있어 더 이상 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없고, 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고에게 송달되었는바, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원상회복으로 이 사건 매매대금 중 망인이 지급한 407,300,000원을 반환할 의무가 있다. 따라서 피고는 망인의 재산 중 3/7 지분을 상속한 원고 A에게 174,557,142원, 망인의 재산 중 각 2/7 지분을 상속한 원고 B, C에게 각 116,371,429원을 지급하여야 한다.

나. 이행불능 여부에 대한 판단

1) 관련 법리

채무의 이행불능이란 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라, 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 이와 같이 사회통념상 이행불능이라고 보기 위해서는 이행의 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히 인정되어야 한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결 등 참조). 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 그 채무가 계약의 목적달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 당사자가 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등 참조). 한편 매도인의 매매목적물에 관한 소유권이전의무가 이행불능이 되었다고 할지라도, 그 이행불능이 매수인의 귀책사유에 의한 경우에는 매수인은 그 이행불능을 이유로 계약을 해제할 수 없다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다50497 판결).

2) 판단

살피건대, 이 사건 매매계약 상 피고의 의무가 피고의 귀책사유로 이행불능 상태에 이르렀는지에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실 및 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음의 사정들을 종합해 보면, 원고들이 주장하는 사정만으로는 이 사건 매매계약이 이행불능에 빠졌다고 보기에는 부족하므로 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 본소청구는 이유 없다.

가) 이 사건 매매계약에 기하여 피고가 원고에 대하여 부담하는 주된 의무는 이 사건 임대주택의 임차권 및 매매예약권의 양도의무로서, 피고와 소외 회사 사이에 체결된 이 사건 분양계약의 임차인 및 매매예약자 명의변경 절차를 이행할 의무라 할 것인바, 피고가 망인에게 그 명의변경 절차 이행을 위한 서류 즉, 권리확보서류를 모두 제공한 이상 원고가 주장하는 사정만으로는 피고의 의무이행이 이행불능 상태에 있다고 볼 수는 없고, 나아가 피고가 이 사건 매매계약 이행을 위해 소외 회사의 승인 절차를 얻는데 협조할 의무를 넘어 승인까지 받아 주어야 할 의무까지 부담한다고 보기도 어렵다.

나) 원고는 이 사건 매매계약은 프리미엄이 추가된 이 사건 임차권과 매매예약권에 관한 매매계약으로 소외 회사의 승인이 필요하다. 그런데 소외 회사는 이 사건 매매계약을 승인하지 않겠다는 의사를 명백히 표시하였으므로 피고의 의무이행은 이행불능 상태에 빠졌으므로 원고들은

이 사건 매매계약을 해제한다고 주장한다.

살피건대 원고들의 주장과 같이 이 사건 임대차계약에는 '임차인이 임대인의 동의없이 무단으로 임차권을 양도하거나 이 사건 임대주택을 타인에게 전대하는 행위'를 금지하고 있고(계약서 제6조), 이를 위반하는 경우에는 임대인은 임차인의 임차권을 박탈할 수 있으며, 이 사건 임대주택은 전매 및 전대, 양도를 허용하지 않는다고 규정하고 있기는 하다(같은 제15조 제7, 21항). 그러나 ① 이 사건 임대차계약과 같은 날 체결된 이 사건 매매계약에는 위와 같은 전대금지 규정에도 불구하고 1년의 전매제한기간 경과 후에는 소외 회사의 승인을 거쳐 이 사건 분양권을 2회 양도할 수 있다고 정하고 있고, 나아가 이 사건 매매계약의 내용이 당사자들 사이에 체결된 다른 약정의 내용과 배치되는 경우 이 매매계약서의 내용이 우선하여 적용된다고 정하고 있는바(이 사건 매매계약서 제10조 제2항, 제4항), 이 사건 분양권의 양도행위가 제한되지는 않는 점, ② 민간임대주택법 제43조 제1항에 의하면, 기업형 임대주택인 민간임대주택은 기업형 임대사업자인 소외 회사가 8년 동안 계속 임대할 의무를 부과하면서, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없는 것으로 규정하고 있어 8년이 경과하면 임의적 양도가 가능한바, 이 사건 매매계약은 8년 이전까지는 이 사건 임차권을 양도하고, 8년이 지난 이후 매매를 예정하는 계약이어서 사적자치의 원칙상 이를 존중함이 타당한 점, ③ 이 사건 매매계약에 따라 피고가 부담하는 이 사건 분양권 양도의무의 이행기는 그 전매제한기간 경과 후에 비로소 도래하게 되므로 이 사건 분양권 양도계약은 1년의 전매제한기간 경과 후에 수분양자 지위의 양도를 예정하고 있는 점을 종합해 보면 이 사건 매매계약은 유효하고, 비록 원고가 주장하는 바와 같이 소외 회사의 직원이 이 사건 분양권 양도에 관한 동의가 어렵다는 취지의 말을 하였다는 점만으로는 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정에 이르렀다고 보이지는 않는다.

다) 원고들은 소외 회사가 2022. 9. 16. 피고에게 이 사건 임대차계약 제15조 제5항 1호 라목이 '제3자로부터 가압류, 가처분, 채권양도 등 권리관계 상에 문제가 발생하여 피고가 이를 즉시 해결하지 못한 때'에는 계약해제 사유에 해당한다고 알려 온 이상 이 사건 매매계약은 이행불능에 빠졌다고 주장한다. 살피건대 소외 회사가 피고에게 위와 같은 통보를 한 것은 원고가 피고를 상대로 이 사건 소송을 제기하면서 한 가압류가 있고, 이를 해결하지 못하는 것은 이 사건 분양계약

해제사유에 해당한다는 통보에 불과한바, 이러한 통보만으로 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히 인정된다고 보기는 어렵고, 달리 이행불능상태에 있음을 인정할 증거도 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 인하여 이행불능 상태에 있음을 전제로 구하는 원고들의 본소청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 반소청구원인

망인은 피고에게 이 사건 매매계약에 따라 계약 당시 계약금 50,000,000원, 2021. 8. 27. 1차 중도금 200,000,000원, 2021. 9. 28.경 2차 중도금 157,300,000원 합계 407,300,000원을 지급하였으나, 명의변경 시 지급하기로 한 잔금 87,300,000원을 지급하지 아니하였으므로, 망인을 상속한 원고들은 연대하여 피고에게 87,300,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지의 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 살피건대, 원고들이 이 사건 매매대금 중 87,300,000원을 미지급하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 매매계약이 유효하게 존속하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한, 망인을 상속한 원고들은 피고에게 위 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 나아가 피고는 원고들에 대하여 망인의 채무 전부에 대하여 연대책임을 묻고 있으므로 원고들의

책임 범위에 관하여 살피건대, 금전채무와 같이 급부의 내용이 가분인 상속채무가 공동상속된 경우, 이는 상속개시와 동시에 당연히 법정상속분에 따라 공동상속인에게 분할되어 귀속되는바(대법원 1997. 6. 24. 선고 97다8809 판결 참조), 망인의 이 사건 채무는 그 상속지분에 따라 원고 A에게 3/7, 피고 B, C에게 각 2/7씩 분할하여 귀속되었다. 따라서 피고에게, 원고 A는 37,414,285원(= 87,300,000원× 3/7, 원미만 버림, 이하 같다), 원고 B, C은 각 24,942,857원(= 87,300,000원 × 2/7) 및 각 이에 대하여 이 사건 반소장이 원고들에게 송달된 다음날임이 기록상 분명한 2022. 5. 14.부터 원고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2023. 4. 4.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송 촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다. 따라서 피고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있다.

3) 해제 항변에 대한 판단

원고들은 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 인한 이행불능으로 해제되었으므로 피고의 청구는 이유 없다고 주장하나, 이 사건 매매계약에 따른 피고의 의무가 이행불능 상태가 아니라는 점에 대하여 앞서 본 바와 같으므로 원고들의 항변은 이유 없다.

4) 소결론

따라서 피고의 원고들에 대한 각 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 이유 없고, 피고의 원고들에 대한 각 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 나머지 반소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 노진영