

서울중앙지방법원 2017. 2. 7 선고 2016가합516306(본소), 2016가합516313(반소) 판결
[건물인도 청구의 소 · 매매대금반환]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)1. B

2. C

변론 종결 2017. 1. 10.

판결 선고 2017. 2. 7.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)로부터 151,909,826원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 1 목록 제2항 기재 부동산 중 2층 74.29㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)는,
 - 가. 피고(반소원고)들로부터 별지 1 목록 제2항 기재 부동산 중 2층 74.29㎡를 인도받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 151,909,826원을 지급하고,
 - 나. 피고(반소원고)들에게 185,000,000원 및 이에 대하여 2017. 1. 5.부터 2017. 2. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)들의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 6/10은 피고(반소원고)들이, 나머지는 원고(반소피고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 323,836,479원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 1 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2014. 11. 17. 접수 제264445호로 마친 가압류등기를 말소하고, 위 부동산 중 2층 74.29㎡를 인도하라.

반 소 청 구 취 지

원고는 피고들에게 465,862,890원 및 그 중 280,862,890원에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들 사이의 관계

피고들은 부부이고, 원고의 어머니인 D과 피고 C는 자매이다.

나. 이 사건 부동산의 매입 등

1) 원고와 피고들은 공동투자하여 별지 1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 하고, 그 중 별지 1 목록 제1항 기재 부동산을 '이 사건 토지', 같은 목록 제2항 기재 부동산을 '이 사건 주택'이라 한다)을 공동매수하기로 하였다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

2) 원고는 2010. 4. 20. E과, E로부터 이 사건 부동산을 매매대금 5억 3,400만 원(계약금 5,000만 원, 잔금 4억 8,400만 원, 잔금지급기일 2010. 5. 22.)에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

- 3) 원고는 2010. 4. 20. E에게 계약금 5,000만 원을 지급하였고, 피고들은 계약금 조로 원고에게 2010. 4. 20. 1,900만 원, 2010. 5. 17. 600만 원 합계 2,500만 원을 지급하였다.
- 4) 잔금지급기일 이전에 이 사건 주택 3층의 임차인이 퇴거한다고 하여, 피고 B는 2010. 5. 20. 그 전세보증금 상당인 9,000만 원을 원고에게 송금하였고, 같은 날 원고가 E에게 9,000만 원을 지급하였다.
- 5) 매매계약 체결 당시 이 사건 주택에 입주해있던 임차인들의 임대차보증금은 총 1억 6,400만 원이었고, 원고는 2010. 5. 24. 잔금에서 위 임대차보증금을 제외한 3억 2,000만 원(= 4억 8,400만 원 - 1억 6,400만 원)을 E에게 지급하였다.
- 6) 이 사건 부동산에 관하여 2010. 5. 25. 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2010. 6. 30. 채무자 원고, 근저당권자 주식회사 우리은행, 채권최고액 6,000만 원인 근저당권이 설정되었다.

다. 이 사건 주택의 관리 등

- 1) 이 사건 주택은 3층 주택으로(부동산등기부상 지하1층, 1층, 2층으로 기재되어 있다), 1층에 101호 내지 104호, 2층에 201호 내지 203호가 있고 3층은 단독세대로 구성되어 있는데, 위 매매계약 이후 203호에는 원고가, 3층에는 피고들이 거주하였다.
- 2) 피고들은 이 사건 주택에 거주하면서 이 사건 주택의 수선 등을 담당하였고, 2011년 6월경까지는 원고측이 임차인들로부터 차임을 지급받아 그 중 절반을 피고들에게 지급하였으며, 그 후에는 피고들이 임차인들로부터 차임을 지급받고 있다.

라. 이 사건 금원의 지급 등

- 1) 피고 B는 2011. 6. 10. D의 계좌로 1억 8,500만 원을 송금하였다(이하 '이 사건 금원'이라 한다).
- 2) 피고 C는 이 사건 부동산에 관하여 2014. 11. 17. 청구금액 414,121,000원인 가압류 등기(이하에서는 그 중 이 사건 주택에 관한 가압류 등기를 '이 사건 가압류 등기'라 한다)를 마쳐두었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8 내지 17호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 28호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고의 주장

원고와 피고들은 이 사건 부동산을 공동매입하고 이 사건 부동산의 월세수익을 반분하기로 약정하였으나, 원고와 피고들 사이의 신뢰관계가 깨어져 위 약정은 더 이상 유지될 수 없게 되었다. 따라서 피고들은 원고로부터 이 사건 약정의 종료에 따른 정산금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 가압류 등기를 말소해주고, 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도하여야 한다.

나. 피고들의 주장

- 1) 원고와 피고들 사이의 신뢰관계가 깨어져 이 사건 약정은 더 이상 유지될 수 없으므로, 원고는 피고들에게 피고들이 이 사건 주택의 매입, 임대차보증금 반환, 이 사건 주택의 수리비용 등으로 지출한 비용 등의 정산금을 지급하여야 한다.
- 2) 피고들은 2011. 6.경 원고측과 이 사건 부동산을 피고들이 매수하기로 합의하였고, 매매대금조로 이 사건 금원을 지급하였으나, 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 이전해주지 않아 피고들은 위 매매계약을 해제한다. 따라서 원고는 피고들에게 이 사건 금원을 반환하여야 하고, 만약 위 매매계약이 인정되지 않더라도 부당이득으로서 이 사건 금원을 반환하여야 한다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에서 본 바와 같은 이 사건 부동산의 매입 경위, 이 사건 주택의 이용 현황, 계약금 등 매매대금 분담내역, 차임의 분배내역 등을 종합하면, 원고와 피고들은 공동으로 출연하여 이 사건 부동산을 매입하고, 이 사건 주택에 거주하면서 그 유지, 관리 비용을 절반씩 부담하며 차임 등 수입도 절반씩 배분하는 약정을 하였다할 것이고, 이 사건 약정이 종료되어 원고가 피고들로부터 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도받아 향후 원고 단독으로 이 사건 주택을 소유, 관리하고, 피고들은 원고로부터 정산금을 지급받기로 하는 정산방식에 대해서는 당사자들 사이에 다툼이 없으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 주택 중 3층 부분(등기부상 2층)을 인도할 의무가 있다.

나. 원고는 이 사건 가압류 등기의 말소도 청구하나, 이 사건 가압류 등기는 피고 C가 이 사건 약정의 종료에 따른 정산금 채권뿐만 아니라 이 사건 금원의 반환 채권에 대한 보전을 위하여 마쳐둔 것이므로, 이 사건 금원의 반환이 이루어지지 않은 이상 피고들에게 이 사건 가압류 등기를 말소할 의무 또는 정산금 지급과 상환으로 이 사건 가압류 등기를 말소할 의무가 있다고 인정할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다.

다. 이에 대하여 피고들은 이 사건 금원의 반환 및 정산금 지급을 반소로 청구함과 아울러 동시이행의 항변을 하는바, 아래 4의 나항에서 후술하는 바와 같이 이 사건 약정이 종료되어 원고가 피고들에게 151,909,826원의 정산금을 지급하여야 하고, 이는 피고들의 주택 인도 의무와 동시이행의 관계에 있다고 인정되므로, 피고들의 이 부분 항변은 이유 있다. 다만 피고들의 주장 중 이 사건 금원의 반환 의무는 아래 4의 가항에서와 같이 이 사건 약정의 이행으로 인한 것이 아니라 별개의 원인에 의한 것이므로, 이 사건 금원의 반환 의무에 관한 동시이행 항변은 받아들이지 아니한다.

라. 따라서 피고들은 원고로부터 151,909,826원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 금원에 관한 반환 청구

피고들은 원고와 2011년경 매매계약을 체결하여 매매대금조로 2011. 6. 10. 원고에게 이 사건 금원을 지급한 것이라고 주장하고, 원고는 매매계약을 체결하지 않았다고 다툰다. 위 인정증거에 의하면, 피고 B가 2011. 1. 30. D 계좌에 6,200만 원을 송금하자 다음날인 1. 31. D이 피고 B 계좌로 6,200만 원을 반환하였는데, 이 사건 금원에 대해서는 D이 이를 지급받고도 반환하지 않은 사실, 2011. 7.경부터 피고들이 임차인들로부터 차임을 지급받은 사실은 인정되나, 원고와 피고들 사이에 매매계약서가 작성되지 않은 점, 1억 8,500만 원의 산출내역을 알 수 있는 자료가 없는 점, 2011. 6. 10. 이후 장기간 동안 피고들이 권리확보를 위한 조치를 취하지 않은 점 등에 비추어 보면, 피고들이 주장하는 사정들만으로는 원고와 피고들 사이에 이 사건 부동산의 매매에 관한 의사 합의가 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

이상과 같이 피고들이 주장하는 매매계약은 인정되지 않지만, 이 사건 금원이 법률상 원인 없이 원고측에게 지급되었다고 인정되므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 부당이득반환으로서 피고들에게 이 사건 금원인 1억 8,500만 원 및 이에 대하여 민법 제749조에 따라 원고가 약의 수익자로 간주되는 이 사건 반소장 송달일인 2016. 3. 10.부터 민법상 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 지급할 의무가 있다(피고들은 2011. 6. 10.부터 연 5%의 법정이자 발생한다고 주장하나, 원고가 약의 수익자임을 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다).

나. 정산금 청구

위 인정증거에 의하면, 원고가 피고들에게 지급하여야 할 정산금은 아래와 같다.

1) 피고들이 이 사건 부동산의 매입과 관련하여 지출한 비용 가) 인용 부분

(1) 피고 B가 2010. 4. 20. 원고의 계좌에 계약금조로 송금한 1,900만 원

(2) 피고 B가 2010. 5. 17. D의 계좌에 계약금조로 송금한 600만 원

(3) 피고 B가 2010. 5. 20. 원고의 계좌에 송금한 9,000만 원

(4) 피고 C가 2010. 6. 18. D의 계좌에 송금한 1억 3,500만 원

(5) 이상 합계 2억 5,000만 원

나) 배척 부분

(1) 2010. 5. 26.자 500만 원

갑 제8호증의 기재에 의하면, 피고 B가 2010. 5. 26. F(원고의 아버지)에게 500만 원을 송금한 사실은 인정된다.

이에 대하여 원고는 피고 B가 D으로부터 차용한 돈을 변제한 것이거나, G(원고의 동생)의 지인인 H이 G의 전세보증금을 담보로 1,000만 원을 차용한 후 종적을 감추어, 피고 C가 H의 누나인 I에게 독촉하여 2010. 5. 24. 300만 원, 같은 해 5. 25. 200만 원을 입금받아 2010. 5. 26. 피고 B에게 송금하고 피고 B가 다시 F에게 송금한 것이라고 주장한다.

위 인정증거 및 이 법원의 국민은행에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 매매계약 이전에도 피고들과 D 사이에 다수의 금전거래가 있었던 점, I이 피고 C에게 2010. 5. 24. 300만 원, 같은 해 5. 24. 200만 원을 송금한 점, 이 사건 매매계약과 관련된 돈들은 원고나 D의 계좌로 지급되었는데, 이 돈은 유일하게 F의 계좌로 지급된 점, 위 돈이 어떤 명목의 돈인지 알 수 없고 피고들의 최초 답변서에서도 위 돈에 대한 언급이 없었던 점 등을 종합하면, 피고들이 제출한 증거만으로는 위 돈이 이 사건 부동산과 관련된 돈이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 2010. 6. 15.자 500만 원

을 제3호증의 기재에 의하면, 피고 B가 2010. 6. 15. G(원고 동생)에게 500만 원을 송금한 사실은 인정된다.

이에 대하여 원고는 당시 D이 G에게 500만 원을 보내주려는데 은행 수수료 문제로 이를 현금으로 찾아 피고 B의 계좌에 입금하여 피고 B가 대신 보내준 것이라고 주장한다.

갑 제16호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, F의 계좌에서 2010. 6. 15. 500만 원이 현금으로 인출된 점, 같은 날 피고 B의 계좌에 545만 원이 현금으로 입금되어 그 중 500만 원이 ATM 이체로 G에게 송금된 점, 이 사건 매매계약과 관련된 돈들은 원고나 D의 계좌로 지급이 되었는데, 이 돈은 G의 계좌로 지급된 점 등을 종합하면, 피고들이 제출한 증거만으로는 위 돈이 이 사건 부동산과 관련된 돈이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 2010. 8. 2.자 1,000만 원 중 500만 원

을 제3호증의 기재에 의하면, 피고 B가 2010. 8. 2. D에게 10,035,000원을 송금한 사실은 인정된다.

이에 대하여 원고는, 그 중 500만 원은 원고가 이 사건 주택에 입주하기 위해 기존에 살고 있던 원룸(보증금 5,000만 원)을 정리하면서 새로 입주할 임차인이 지불한 계약금 500만 원을 피고 C가 받아 이를 D에게 입금한 것이고, 나머지 500만 원은 기존 차용금의 변제라고 주장한다.

피고들은 답변서에서 주택수리비로 위 돈을 지급한 것이라고 주장하였다가 원고가 기존 원룸의 보증금을 받은 것이라고 주장하면서 증거를 제출하자 2016. 9. 23.자 준비서면을 통해 원고의 주장이 사실이라고 인정하면서 1,000만 원 중 500만 원 부분에 대해서는 청구를 감축하였는바, 이와 같은 경위 및 이 사건 매매계약 이전에도 피고들과 D 사이에 다수의 금전거래가 있었던 점 등을 종합하면, 피고들이 제출한 증거만으로는 위 돈이 이 사건 부동산과 관련된 돈이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(4) 2010. 8. 30.자 500만 원

을 제3호증의 기재에 의하면, 피고 B가 2010. 8. 30. D에게 500만 원을 송금한 사실은 인정된다.

이에 대하여 원고는 피고 C가 201호 임차인 J으로부터 받은 임대차보증금 1,000만 원 중 500만 원을 수익배분 차원에서 지급한 것이라고 주장하고, 피고들은 J으로부터 받은 임대차보증금 중 500만 원은 2010. 8. 23.에 송금하였으므로, 2010. 8. 30.자 500만 원은 임대차보증금과 무관한 돈이라고

주장한다.

먼저 피고들이 J의 임대차보증금이라고 주장하는 2010. 8. 23.자 500만 원이 어떤 명목의 돈인지에 관하여 살펴본다. 을 제3, 4호증의 각 기재에 의하면, 피고 B는 2010. 8. 23. D에게 3회에 걸쳐 1,800만 원, 2,000만 원, 500만 원 합계 4,300만 원을 지급하였다. 당초 피고들은 위 4,300만 원 역시 이 사건 부동산과 관련하여 지출한 돈이라고 주장하였는데, 원고가 위 (3)항에서 본 바와 같이 '원고가 기존 원룸(보증금 5,000만 원)을 정리하면서 피고 C를 통해 원룸 보증금을 반환 받았는데 그 중 500만 원은 2010. 8. 2.에 반환받았고, 나머지 중 4,300만 원은 2010. 8. 23.에 반환받았다. 따라서 2010. 8. 23.자 4,300만 원은 원고가 이 사건 부동산과 관련해 지급받은 돈이 아니라 원고의 기존 원룸 보증금을 반환받은 것이다'라고 주장하면서 증거를 제출하자 2016. 9. 23.자 준비서면을 통해 원고의 주장이 사실이라고 인정하면서 청구를 감축하였는바, 그렇다면 2010. 8. 23.자 1,800만 원, 2,000만 원, 500만 원은 원고가 기존 원룸 보증금을 반환받은 것이고, 피고들의 J의 임대차보증금 중 일부를 지급하였다는 2010. 8. 23.자 500만 원 역시 원고의 기존 원룸 보증금에 해당한다.

따라서 2010. 8. 30.자 500만 원은 원고의 주장처럼 피고들이 J로부터 받은 임대차보증금 1,000만 원 중 절반을 지급한 것일 가능성이 높다. 만약 피고들 주장처럼 2010. 8. 30.자 500만 원을 정산금에 포함시키기 위해서는 피고들이 이 사건 부동산의 매입, 유지, 관리를 위해 원고에게 이 돈을 지급하였다고 인정되어야 하는데, 피고들이 제출한 증거만으로는 위 돈이 이 사건 부동산의 매입, 유지, 관리를 위해 지급된 돈이라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 임대차보증금반환 부분 이 사건 매매계약 체결 당시 3층 부분을 제외한 임대차보증금은 7,400만 원이었는데, 임차인이 변경되면서 임대차보증금의 액수가 낮아지고 월 차임이 증가하는 형태로 변경되었는바, 그 과정에서 기존 임차인에게 임대차보증금을 반환하면서 입은 손실은 이 사건 주택과 관련하여 소요된 비용에 해당하고 이는 이 사건 약정에 따라 원고와 피고들이 절반씩 부담함이 상당하다.

가) 원고가 부담한 부분 : 4,900만 원

(1) 104호 임대차보증금 2,000만 원

(2) 201호 임대차보증금 2,900만 원

피고들은 자신들이 201호 임차인 K에게 임대차보증금 2,900만 원을 반환하였다고 주장하고, 원고는 2010. 6. 15. 200만 원을 임대차보증금 반환 명목으로 피고들에게 송금하였고, 나머지 2,700만 원은 2010. 7. 19. 현금으로 찾아 2010. 7. 20. 지급하는 등 자기가 출연하였다고 주장한다.

을 제10호증의 기재에 의하면, K이 2010. 6. 15. 200만 원, 같은 해 7. 20. 2,700만 원을 반환받은 사실, K이 그와 같은 내용의 영수증을 작성해 피고들에게 교부한 사실은 인정된다.

갑 제12, 15호증, 을 제3호증의 각 기재, 이 법원의 국민은행에 대한 금융정보제출명령 회신결과 등을 종합하면, 원고가 2010. 6. 15. 14:13경 피고 C의 계좌로 200만 원을 송금한 사실, 피고 C의 계좌에서 같은 날 14:16경 피고 B의 계좌로 200만 원이 송금된 사실, 같은 날 피고 B의 계좌에서 2회에 걸쳐 100만 원씩 200만 원이 ATM 기계에서 현금으로 출금된 사실, 2010. 7. 19. D의 계좌에서 45,022,520원이 현금 출금된 사실이 인정된다.

이처럼 임대차보증금 중 200만 원은 원고가 출연한 돈이고, 2,700만 원 부분도 그 출처가 확인되는 반면, 상당히 큰 금액임에도 피고들의 계좌내역에서는 2010. 7. 20. 전후로 2,700만 원이 인출된 흔적이 없는 점 등을 종합하면, 위 2,900만 원은 원고가 반환하였다고 봄이 상당하다.

나) 피고들이 부담한 부분 : 1,500만 원

(1) 101호 임대차보증금 관련 200만 원

(2) 202호 임대차보증금 관련 800만 원

(3) 201호 임대차보증금 관련 500만 원

피고들이 201호 임차인 J으로부터 임대차보증금 1,000만 원을 지급받아 그 중 500만 원을 원고에게 지급한 후 J에게 1,000만 원을 반환하였으므로, 피고들이 부담한 부분은 500만 원이다.

다) 소결

그렇다면 원고가 부담한 부분은 4,900만 원, 피고들이 부담한 부분은 1,500만 원으로 총 6,400만 원이고, 이는 원고와 피고들이 반분하여야 하므로, 이 부분과 관련해서는 피고들이 원고에게 1,700만 원(= 3,200만 원 - 1,500만 원)을 정산해주어야 한다.

3) 이 사건 주택의 수리비 등 각종 비용 가) 원고의 공과금

을 제3, 24호증의 기재에 의하면, 원고가 사용한 전기세, 수도료 등이 1,827,180원, 원고에게 부과된 재산세가 1,912,260원이고, 이를 피고들이 대납하였으므로, 원고가 지급할 금액은 합계 3,739,440원이다.

나) 수리비, 이사비 등

을 제15 내지 26호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 주택의 수리비 등으로 아래 표 기재와 같이 총 9,463,450원이 소요되었으므로, 원고의 부담부분은 4,731,725원(= 9,463,450원 ÷ 2)이다.

보일러수리비	429,000	데코타일	26,600
"	399,000	전구센서등	74,000
"	459,360	데코타일	8,500
"	459,260	벽지	100,000
"	269,400	데코타일	138,380
"	362,000	"	144,790
벽지	49,000	"	55,500
단열시트	22,900	싱크대	600,000
방수제	103,040	전기공사	278,000
"	140,850	수도공사	150,000
페인트	172,080	보일러 서비스	150,000
가스수리	53,000	대문키	100,000
페인트	39,360	201호 J 이사비 등	405,000
본드	25,650	202호 L 이사비 등	450,000
전구교체	52,910	세입자 부동산비	1,507,500
전구센서등	51,980	매입시 부동산비	2,136,000
"	50,390	이상 총 합계	9,463,450

4) 대출금 및 이자 위 인정사실과 같이 이 사건 부동산에 설정된 주식회사 우리은행 명의의 근저당권은 우리은행으로부터 5,000만 원을 대출받으면서 설정된 것인데, 피고들이 대출금을 사용하였음은 당사자들 사이에 다툼이 없다. 따라서 피고들이 정산해 주어야 할 금액은 대출금 5,000만 원 및 이에 대한 2016년 12월까지의 이자 8,363,421원 합계 58,363,421원이다.

5) 차임 수입 분배 위 인정증거에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 이후 2011. 6. 29.까지 원고가 임차인들로부터 차임을 지급받아 그 중 절반을 피고들에게 지급한 사실, 2011년 7월 이후 피고들이 임차인들로부터 차임을 지급받았고, 이를 원고에게 분배하지 않은 사실이 인정되므로, 피고들은 2011년 7월 이후의 차임 중 1/2을 원고에게 지급할 의무가 있다. 한편 피고들이 2011년 7월부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2016년 12월까지 임차인들로부터 지급받은 차임이 별지 2 목록 기재와 같이 총 7,776만 원임은 피고들이 자인하고 있고, 위 기간 동안 피고들이 7,776만원 이상의 차임을 지급받았다고 인정할 증거가 없으므로, 피고들은 그 중 절반에 해당하는 3,888만 원을 원고에게 지급하여야 한다.

이에 대하여 피고들은 2011년 6월경 원고로부터 이 사건 부동산을 매수하였으므로, 과실수취권이 있어 차임을 분배할 의무가 없다는 취지로 주장하나, 위 가항에서 본 바와 같이 원고와 피고들 사이에 피고들 주장과 같은 매매계약이 체결되었음을 인정하지 않는 이상 위 주장은 받아들이지 아니한다. 다음으로 피고들은 2017. 1. 4.자 준비서면에서 이 사건 금원에 관한 부당이득금반환청구권의 이자채권으로 위 차임 지급 채권과 상계한다는 의사를 표시하였고, 위 준비서면이 같은 날 원고에게 도달되었다. 그렇다면 2017. 1. 4.까지 발생한 이자채권은 1억 8,500만 원에 대하여 2016. 3. 10.부터 2017. 1. 4.까지 연 5%의 비율로 계산한 7,628,082원(= 18,500,000원 × 5% × 301/365)이고, 위 금액과 대등액에서 상계되고 나면 위 차임 지급 채권은 31,197,918원(= 38,880,000원 - 7,628,082원)이 남게 된다.

6) 정산금 청구 부분의 소결 이상을 종합하면, 원고가 지급해야할 정산금은 151,909,826원(= 피고들이 이 사건 부동산의 구입 과정에서 지출한 2억 5,000만 원 - 임대차보증금 반환 관련 1,700만 원 + 원고의 공과금 3,739,440원 + 수리비, 이사비 등 4,731,725원 - 대출금 및 이자 58,363,421원 - 차임 분배 31,197,918원)이다.

라. 소결

따라서 원고는 피고들에게 정산금 151,909,826원을 지급하여야 하고 또한 부당이득금 1억 8,500만 원 및 이에 대한 2017. 1. 5.부터 원고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2017. 2. 7.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고는 피고들의 이 사건 가압류 등기의 말소의무 및 이 사건 주택 중 3층 부분의 인도의무와 위 정산금 및 부당이득반환의무가 동시이행관계에 있다고 항변하는바, 위 2항에서 본 바와 같이 피고들에게 이 사건 가압류 등기의 말소의무는 인정되지 않고, 부당이득반환의무는 이 사건 주택 중 3층 부분의 인도의무와 동시이행관계에 있지 않으므로, 원고의 위 항변은 정산금 지급의무 부분에 한하여 이유 있다.

5. 결론

따라서 본소와 관련하여 피고들은 원고로부터 151,909,826원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 주택 중 3층 부분(부동산등기부상 2층)을 인도할 의무가 있고, 반소와 관련하여 원고는 피고들로부터 이 사건 주택 중 3층 부분을 인도받음과 동시에 피고들에게 151,909,826원을 지급하고, 피고들에게 1억 8,500만 원 및 이에 대하여 2017. 1. 5.부터 2017. 2. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다. 그렇다면 원고의 본소 청구과 피고들의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 및 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정은영

판사이장욱

판사전명재

별지