

서울중앙지방법원 2020. 1. 31 선고 2018가단5119769 판결 [매매대금 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 11. 19 선고 2020나15781 판결

서울중앙지방법원 2020. 1. 31 선고 2018가단5119769 판결

전문

원고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 윤기찬, 김효경

피고 C

소송대리인 변호사 김승기

변론 종결 2019. 11. 29.

판결 선고 2020. 1. 31.

주문

1. 피고는 원고들에게 각 46,816,438원과 이에 대하여 2018. 6. 12.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 46,816,438원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 보령시 D 소재 다세대주택 27세대(이하 이를 합하여 '보령시 부동산'이라 한다)의 각 1/2 지분 공유자였고, 피고는 E, F으로부터 충북 옥천군 G 외 3필지 및지상 모텔건물(이하 이를 합하여 '옥천군 부동산'이라 한다)을 매수한 매수인이었다.

나. 원고들과 피고는 2018. 1. 29. 보령시 부동산과 옥천군 부동산을 교환하기로 하는 내용의 부동산교환계약(이하 '이 사건 교환계약'이라 한다)을 체결하였는바, 그 주요내용은 아래와 같다.

1항 부동산의 표시

피고 제공 부동산 표시: 충북 옥천군 G(대지), H(임야), I(답), J(답)

(토지, 건물 일체/모텔)

원고들 제공 부동산 표시: 보령시 D건물 K호 외 26필지

(토지, 건물 일체/도시형생활주택 총 27필지 일체)

2항 계약내용

제1조 (교환대금 및 신탁소유권이전)

피고는 위 부동산의 교환차액금으로 70,000,000원 중 계약금으로 원고들에게 20,000,000원을 본 계약 당일 지급한다. 원고들은 피고의 계약금 지급과 동시에 위 원고들 제공 부동산을 우선 먼저 피고 명의로 처분·관리신탁소유권 이전 서류 일체를 지정 법무사에 예치, 이전등기하여 준다. 원고들 제공 부동산 L호를 공실로 비워주고 피고가 임대계약 체결하여 임차인으로부터 보증금을 받으면 잔금으로 50,000,000원을 원고들에게 즉시 지급완료한다.

제4조(물건 차등 사전합의)

등기 신고금액의 피고와 원고들의 두 물건이 평등하지 않고 차등금이 나는 것에 대하여 비교가액의 차액이 발생됨에도 손익을 감수하고 상대방 물건과 맞교환하는 것으로서 인정하기로 하는 위 차액금 외에는 차액금을 서로 인정하지 않기로 사전 합의하였으므로 추후 차액금을 상대방에게 청구하지 않기로 사전 합의하에 본계약을 체결하였다.

제5조(계약의 취소, 해제)

본 계약은 민법 제109조(착오)를 배제특약하며 만일 해제 및 취소하고자 하는 자는 조건없이 위약금으로 1억 원(위약확정금)을 상대방에게 지급하고 해제 및 취소하기로 사전 합의약정하였다.

3항 특약사항

가. 피고의 사전고지 및 약정사항

1 피고 제공부동산은 임차인 없이 직영하고 있는 모텔로써 현재의 시설, 집기 상태에서의 교환계약이며, 원고들은 피고 제공 부동산에 대한 등기부등본 등 공부상현황을 직접 확인하고 현지 답사 확인감정 인정함으로 원고들은 피고 제공 물건에 대하여 착오 등의 이유로 본 계약을 취소할 수 없다.

2 피고 제공 부동산은 M은행에 채권최고액 372,000,000원, N은행에 채권최고액 60,000,000원의 융자금이 있으며 이는 원고들 책임하에 2018. 2. 30.까지 전액 대환 또는 승계받음과 동시에 소유권이전하는 조건으로 본 계약을 체결하였으며, 부동산 실거래신고금액은 500,000,000원(융자금 포함)으로 한다. 모텔영업허가증 등은 원고들이

포괄승계받는다. 위 고지한 채무금 외의 채무금은 일체 없음.

3 피고 제공 부동산은 등기상 소유권자로부터 처분위임받아 원고들에게 제공하는 것임을 고지하였다(처분위임장첨부함)

나. 원고들의 사전고지 및 약정사항

1 원고들 제공 부동산은 현재의 시설, 집기 상태에서의 교환계약이며 피고는 원고들 제공 부동산에 대한 등기부등본 등 공부상현황을 직접 확인하고 현지 답사하여 확인감정하였음을 인정함으로 피고는 원고들 제공 물건에 대하여 착오 등의 이유로 본 계약을 취소할 수 없다.

2 원고들 제공 부동산은 피고 명의로 처분, 관리 신탁소유권이전등기하여 주며, 현재 은행에 도합 채권최고액 332,000,000원의 융자금이 있고 이는 피고가 원고들 제공 부동산을 처분시 피고가 지정하는 자가 대환 및 승계받기로 한다. 부동산실거래신고금액은 1,300,000,000원으로 한다. 단 원고들에게 양도세가 부과되지 않는 금액으로 실거래신고금액을 상향조정협의할 수 있다.

3 원고들 제공 부동산은 현재 27필지 세대에 전, 월세 총보증금은 747,000,000원에 임차중이며 총월세는 약 5,000,000원(관리비 포함)이고, 나머지 호실은 현재 보증금 없이 달방으로 임차를 주었다. 원고들이 고지한 금일 기준 위 융자금 및 총 보증금 등이 본 계약 고지금액 이하 및 이상일지라도 이는 피고의 손익으로 자동 귀속되기로 하며 원고가 고지한 금액의 차액금을 포기하고 상호 일체 청구하지 아니하기로 한다. 피고에게 신탁소유권이전 이후로는 피고가 처분, 관리수익한다.

3-1 L호는 피고에게 공실로 비워주기로 하고 융자금 없이 전세권설정 120,000,000원되어 있으나 90,000,000원은 전세권자에게 이미 반환하여 주었으며 나머지 30,000,000원만 피고가 전세권자에게 반환하여 주면 된다.

3-2 피고가 L호를 임대 놓아 위 제2항 제1조의 잔금 50,000,000원 및 0호 가압류 40,000,000원을 피고가 정산 지급하여 주기로 한다. 위 고지한 채무금 외의 채무금은 일체 없음.

다. 원고들은 2018. 1. 30. 피고에게 보령시 부동산에 관하여 2018. 1. 29.자 신탁을 원인으로 하여

그 소유권이전등기를 마쳐 주었고, 보령시 부동산 L호(이하 보령시 부동산은 호실로 특정한다)를 인도하여 주어, 피고가 위 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 지급받았다. 라. 피고는 2018. 3. 23. 옥천군 부동산에 관하여 소유명의자인 E, F으로부터 원고들에게 2018. 2. 5.자 매매를 원인으로 하여 각 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고들의 주장

원고들이 피고에게 보령시 부동산의 소유권이전등기를 마쳐주고 L호를 공실로 비워주어 피고가 임대차계약을 체결하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 교환계약에 따른 보충금 잔금 50,000,000원을 지급할 의무가 있고, 또한 피고가 이 사건 교환계약제3항 특약사항 중 나. 3-2항에 따라 P호에 관한 가압류금액 40,000,000원을 지급하여 야 하는데, 피고가 이를 지급하지 아니하여 원고들이 Q에게 가압류채권액 43,632,876원을 변제하였으므로, 피고는 원고들에게 원고들이 대신 지급한 위 43,632,876원을 구상금으로 지급할 의무가 있다.

따라서 피고는 원고들에게 보충금과 구상금 합계 93,632,876원(= 50,000,000원 +43,632,876원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있는바, 보령시 부동산의 1/2지분 소유권자였던 원고들에게 각 46,816,438원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 2018. 1. 18.경 안양시 소재 부동산업자 R으로부터 보령시 부동산에 관하여 "매매가액 2,000,000,000원, 임대차보증금 730,000,000원, 월세 소득 5,000,000원, 원룸 27세대, 대출금 306,000,000원, 대출이자 900,000원, 공실 없음"이라는 내용의 광고문자를 받고, 월세 소득에서 대출이자를 뺀 월 4,000,000원 상당의 고정수입이 생길것을 기대하고 이 사건 교환계약을 체결하기로 하였고, 이 사건 교환계약 체결 당시원고들로부터(대리인 S) 보령시 부동산에 관한 총

임대차보증금이 747,000,000원, 달방(보증금 없이 월세를 선금으로 지급하는 방식)의 월차임으로 총 5,000,000원의 소득이 있다는 설명을 듣고 이를 전제로 이 사건 교환계약을 체결하였다. 그런데 피고가 이후확인해보니 보령시 부동산에 관한 총 임대차보증금은 845,500,000원이었고, 6개 호실을 제외한 21개 호실이 이 사건 교환계약 체결 이전부터 공실이거나 공실이 예정되어있었으며, 임대차기간이 종료되어 임차인이 보증금의 반환을 요구하기도 하였을 뿐 아니라, 실제 월세 소득이 380,000원에 지나지 아니하였던바, 원고들이 보령시 부동산의 현황을 제대로 고지하지 아니하고 피고를 기망하여 이 사건 교환계약을 체결한 것이 다. 즉 원 · 피고는 보령시 부동산의 가액인 1,300,000,000원에서 대출금 306,000,000원과 총 임대차보증금 747,000,000원을 뺀 247,000,000원을 보령시 부동산의 대금으로 산정하고, 옥천군 부동산의 가액인 500,000,000원에서 대출금 360,000,000원을 공제한 140,000,000원을 옥천군 부동산의 대금으로 산정한 후, 피고가 원고들에게 그 차액인 107,000,000원을 협상한 70,000,000원을 보충금으로 지급하기로 한 것인데, 원고들이 고지한 임대차보증금액수가 증액되고 고지한 월세 소득액이 줄어들었으므로, 원고들의 기망으로 인하여 피고가 불법행위에 기한 손해배상청구권을 가지게 되었다. 따라서 원고들은 피고에게 실제 임대차보증금과 원고들이 고지한 임대차보증금 사이의 차액인 98,500,000원(= 845,500,000원 - 747,000,000원)과 월세 수입 허위 고지로 인한 손해 22,320,000원[= (약정 월소득액 5,000,000원 - 차용금에 대한 월이자 900,000원 - 실제월소득액 380,000원) × 6개월] 합계 120,820,000원을 지급할 의무가 있으므로, 피고는 위 손해배상청구채권을 자동채권으로 하여 원고들의 청구금액을 대등액에서 상계한다.

또한 이 사건 교환계약 특약사항 나. 3-2항 기재 O호는 P호의 오기가 아니고, P호의 임차인 Q과 원고들의 임대차계약은 이 사건 교환계약 체결 이전에 이미 종료되어 Q이 원고들을 상대로 보증금반환청구의 소를 제기하였던바, 원고들이 변제하였다는 P호에 관한 임대차보증금은 자신들의 채무를 변제한 것으로서 피고의 채무를 대위변제한 것이 아니므로, 피고는 위 구상금을 지급할 수 없다.

다. 판단

1) 청구원인에 관한 판단

가) 교환대금 지급청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고들에게 이 사건 교환계약에 따른 보충금잔금인 50,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 구상금 지급청구에 관한 판단

원고들은 피고 대신 P호의 임차인인 Q에게 임대차보증금을 반환하였다고 주장하므로 살피건대, Q에 대한 임대차보증금의 반환의무자가 누구인지에 관하여 본다.

살피건대, 앞서 든 증거들, 갑 제4 내지 8호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론전체의 취지를 종합하면, Q이 P호에 거주하면서 임대차보증금 40,000,000원을 지급하였고 2017. 8. 30.경 임대차기간이 만료되어 임대차계약이 종료되었음에도 임대차보증금을 반환받지 못하자 대전지방법원 홍성지원에 2017카단425호로 채권가압류를 신청하여 2017. 9.경 인용결정을 받았고, 원고들을 상대로 같은 법원에 임대차보증금반환청구의 소를 제기하여 2018. 1. 9. 승소판결(2017가단6368호)을 받았던 사실이 인정되기는 하나 한편, 원고들이 이 사건 교환계약 체결 당시 피고에게 보령시 부동산에 관한 임대차(전세)계약서 18장(해지된 것으로 기재된 2장 포함)을 교부하였는데 L호에 관한 임대차보증금 30,000,000원을 포함하여 교부받은 임대차계약서상 임대차보증금은 합계730,000,000원이었고 이에 Q이 임차하였던 P호, T 주식회사가 임차하였던 U호에 관한 임대차계약서가 모두 포함된 사실, 피고가 이 사건 교환계약 체결 직후 보령시 부동산에 관한 임대차계약 현황을 파악하여 '보령시 부동산 전월세 관리현황'이라는 문서를 작성하면서 보령시 부동산에 관한 총 임대차보증금으로 845,000,000원, 공제사항으로 임대차보증금 747,000,000원과 30,000,000원, 40,000,000원 합계 817,000,000원, 차액 28,000,000원이라고 기재한 사실, 피고가 이 사건 교환계약 체결 이후 원고 A과 대화하면서 원고 A이 Q에게 40,000,000원을 변제하였음을 확인한 후, "그러면 이제 이쪽(피고)에서 40,000,000원을 내줘야 하잖아, A씨한테"라고 말하면서, 원고들이 Q에 대한 임대차보증금을 대납한 것에 대하여 P호에 전세권설정등기를 해주겠다는 취지로 말한 사실 등을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고는 이 사건 교환계약 체결 이후 보령시부동산의 임차인 현황과 계약 체결일, 만기일 등을 모두 확인하였음에도 자신이 Q에 대한 임대차보증금을 지급할 의무를

부담함을 전제로 원고 A과 이 사건 교환계약의 이행에 관하여 논의하였다고 할 것이고, 피고가 이 사건 교환계약 체결 당시 부담하기로 한 임대차보증금반환채무의 범위에 Q에게 반환할 40,000,000원이 포함되어 있었다고 봄이 상당하다. 그런데 앞서 든 증거들에 의하면 Q이 2018. 3. 14.경 대전지방법원홍성지원에 가압류를 본압류로 이전하는 채권압류 및 추심명령을 신청하여 2018. 3.14.경 채권압류 및 추심명령을 받자(2018타채558호), 원고들이1) 2018. 4. 16.경 Q에게 43,632,876원을 지급한 사실이 인정되는바, 피고는 원고들에게 원고들이 대납한 임대차보증금 정산금 43,632,876원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 상계 주장에 관한 판단

피고는 원고들의 임대차보증금 및 월세 소득에 대한 기망으로 인하여 손해를 입었다고 주장하므로 살피건대, 앞서 든 증거들, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면 원고들이 피고를 기망하여 이 사건 교환계약을 체결하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

① 피고는 이 사건 교환계약 체결 당시 원고들에게 '주식회사 W 회장'이라는 명함을 교부하였고, 원고 A과 대화하면서도 자신을 '업자'라고 지칭하였다.

② 이 사건 계약 제4조에서 피고가 원고들에게 지급하기로 한 차액금 70,000,000원 외에 차액금을 서로 인정하기로 않고, 추후 차액금을 상대방에게 청구하지 않기로 하였으며, 이 사건 계약 제5조에서 민법 제109조의 착오에 의한 의사표시취소를 배제하고, 특약사항 나항에서도 보령시 부동산에 관하여 현장에서 확인하였고 착오를 이유로 취소할 수 없으며, 원고들이 고지한 총 임대차보증금 등이 고지금액 이하이거나 이상이라도 고지 금액과의 차액을 포기하고 일체 청구하지 않기로 약정하였는바, 원 · 피고가 이 사건 교환계약 체결 당시부터 고지한 임대차보증금의 차액이 발생할 것을 예상하고 그 범위를 한정하지 아니한 채 이를 서로 감수하기로 약정하였다.

③ 피고는 원고들이 당초 제시하였던 임대차보증금, 월세 소득액과 실제 임대차보증금, 월세 소득액 사이에 차액이 있음을 확인한 이후에도 원고들에게 계약의 취소나 해제를 주장하지 아니하고, 잔금과 대위변제금을 지급하겠다는 의사를 표시하였으며, 2018. 7. 28.경 보령시 부동산 중 일부를 X에게 매도하고 2018. 8. 7.경 그 소유권이전등기를 마쳐주기도 하였다.

3) 소결론

따라서 피고는 원고들에게 교환계약 보충금 잔금인 50,000,000원과 대위변제금 43,632,876원
합계 93,632,876원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 보령시 부동산의 1/2 지분
공유자인 각 원고들에게 46,816,438원(= 93,632,876원 ÷ 2) 과 이에 대하여 원고들이 구하는
바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2018. 6. 12.부터 소송촉진 등에 관한
특례법이 정한 이율의 변경에 따라 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연
12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유
없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김지영

1) 갑 제5호증의 기재에 의하면 Q이 V으로부터 43,632,876원을 지급받았다는 내용의 영수증이
작성되었는데, 원고들과 피고 사이에 원고들이 Q에게 위 43,632,876원을 지급한 사실에 대하여
다툼이 없다.