

서울중앙지방법원 2021. 11. 4 선고 2021가합557264(본소), 2021가합557271(반소) 판결
[구상금 · 부동산매매대금 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 로드맵

담당변호사 박성용

피고(반소원고)B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 맹주한, 백미라

변론 종결2021. 10. 7.

판결 선고2021. 11. 4.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 407,619,918원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 2021. 11. 4.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 그 중 2/3는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 99,568,679원 및 그 중 23,557,882원에 대하여는 2020. 1. 31.부터, 76,010,797원에 대하여는 2020. 5.

18.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 480,000,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 29.부터1) 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 원고는 서울 강남구 C 일대 14,833.7㎡를 사업시행구역으로 하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 주택재건축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 설립된 주택재건축정비사업조합이다.

2) 피고는 이 사건 정비구역 내에 위치한 서울 강남구 D 소재 토지 및 지상 건물(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 소유하던 자이다.

나. 강남구청장은 원고에 대하여 2015. 9. 16. 이 사건 사업의 시행을 인가하고, 2017. 11. 29. 관리처분계획을 인가한 후 2017. 12. 1. 서울특별시 강남구 고시 E로 위 관리처분계획인가를 고시하였다.

다. 원고의 매도청구권 행사

1) 원고는 피고 등을 상대로 서울중앙지방법원 2015가합4707호로 소유권이전등기청구 소송을 제기하면서 매도청구권을 행사하였고, 2016. 7. 7. 위 법원은 '피고는 원고로부터 15,011,367,000원2) 을 지급받음과 동시에 이 사건 각 부동산에 관하여 2015. 2. 17.자 매매를

원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 판결을 선고하였고, 이에 대하여 피고가 항소하였으나 서울고등법원에서 항소기각 판결을 선고하였으며(2016나2055743), 이에 대하여 피고가 상고하였으나 대법원에서 상고기각 판결을 선고하여(20176다276556), 위 판결은 2018. 2. 2. 그대로 확정되었다(이하 '관련 민사소송'이라 한다).

2) 원고는 2019. 5. 30. 피고를 피공탁자로 하여 서울중앙지방법원 2019년 금제1330호로 15,011,367,000원을 변제공탁 하였고, 2019. 8. 28. 이 사건 각 부동산에 관하여 2015. 2. 17.자 매매계약을 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 2019. 5. 30. 이 사건 각 부동산에 설정된 각 근저당권설정등기(근저당권자 주식회사 F, 채권최고액 480,000,000원)를 모두 말소하였다.

마. 이 사건 각 부동산에 관한 임대차계약 체결

1) 피고는 이 사건 각 부동산 중 건물 1층의 일부분에 관하여 G과 임대차보증금을 50,000,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

2) 피고는 이 사건 각 부동산 중 건물 1층 및 2층 일부분에 관하여 H(이하 'H'이라 한다)와 임대차보증금을 145,000,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

바. 임대차보증금 지급

1) 원고는 이 사건 각 부동산을 점유하고 있는 임차인 G과 H를 상대로 건물인도청구소송(서울중앙지방법원 2019가단28902)을 제기하였다.

2) 원고는 소송진행 중 G과 합의하여 2020. 1. 31. G에게 임대차보증금에서 미지급 임대료, 관리비, 공과금 등을 공제한 18,557,882원 및 이사비 5,000,000원 합계 23,557,882원을 지급하고, G에 대한 소를 취하하였다.

3) 원고는 H과 합의하여 2020. 5. 18. H에 임대차보증금에서 미지급 임대료, 관리비, 공과금 등을 공제한 71,010,797원 및 이사비 5,000,000원 합계 76,010,797원을 지급하였다.

사. 이 사건과 관련된 법령은 별지 관련 법령 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

이 사건 사업의 사업시행자인 원고는 사업시행구역 내에 있는 이 사건 각 부동산의 임차인인 G, H에게 임대차보증금 및 이사지원비로 합계 99,568,679원을 지급하였다. 따라서 피고는 원고에게 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제70조 제3항에 따라 구상금 99,568,679원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 원고가 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 취득한 이후 G와 H에게 임대차보증금 및 이사비 등을 지급한 이상, 이 사건 각 부동산의 소유자가 아닌 피고에게 도시정비법 제70조 제3항에 따라 구상금을 청구할 수 없다.

2) 원고는 피고로부터 이 사건 부동산을 양수한 자로서 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제3조 제2항에 따라 임대차계약상 임대인으로서의 지위, 권리·의무 일체를 당연승계하고, 임차인 G, H에 대한 각 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하였으므로, 피고에게 구상금 채권을 행사할 수 없다.

3) 설령 원고의 피고에 대한 임대차보증금 상당의 구상금 채권이 인정된다고 하더라도, 원고가 G 및 H에게 임의로 지급한 이사지원비 1,000만 원(G 500만 원, H 500만 원)을 피고에게 구상금으로 청구할 수 없다.

4) 피고는 이 사건 각 부동산에 설정되어 있던 근저당권을 모두 말소시켰으므로, 원고는 피고에게 이 사건 각 부동산에 대한 매매대금 잔금 또는 부당이득으로서 480,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 설령 원고의 구상금 채권이 인정된다고 하더라도, 피고는 위 채권을 자동채권으로 하여 원고의 구상금 채권과 상계한다.

3. 판단

가. 원고의 구상금 채권 발생

1) 앞서 본 인정사실에 의하면, 원고가 관리처분계획을 인가·고시받은 이상 이 사건 건물의 임차인들은 도시정비법 제81조 제1항에 따라 이 사건 각 부동산을 사용, 수익할 수 없어 임차권의 목적을 달성할 수 없게 되었다. 따라서 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있는 임차인 G와 H를 상대로 건물인도청구소송 중 도시정비법 제70조 제2항에 근거하여 G 및 H에게 임대차보증금을 지급한 이상

특별한 사정이 없는 한 피고는 같은 조 제3항에 따라 원고에게 위 보증금 합계 89,568,679원(= G에게 지급한 임대차보증금 18,557,882원 + H에 지급한 임대차보증금 71,010,797원) 상당의 구상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 G, H에게 지급한 이사비 10,000,000원도 피고에게 구상금으로 청구하고 있으나, 이사비는 원고가 이 사건 사업의 원활한 진행을 위하여 임의로 위 임차인들에게 지급한 금액으로서 이를 도시정비법 제70조 제2항에서 정한 전세금, 보증금 기타 임대차계약 상의 금전이라고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다).

2) 피고는 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기를 마친 이상 자신은 도시정비법 상 '토지 등 소유자'가 아니라고 주장하나, 도시정비법 상 토지 등 소유자는 이 사건 사업과 같은 '재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자'를 의미하며(도시정비법 제2조 제9호), 위 조항은 '토지 등 소유자'를 '사업시행자', '주택공사' 등과 구분하기 위한 정의규정으로서 토지 등 소유자가 사업시행자의 매도청구권 행사로 인하여 소유권을 상실하게 된다고 하더라도 토지 등 소유자의 지위도 없어진다고 보기는 어려우며, 앞서 본 바와 같이, 피고는 이 사건 사업의 정비구역 내에 위치한 이 사건 각 부동산을 소유하였으나, 원고의 매도청구권 행사로 인하여 원고가 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치게 된 것이므로 피고는 도시정비법 상 '토지 등 소유자'에 해당한다고 봄이 타당하고, 도시정비법 제70조 제3항에서 사업시행자의 구상권 청구 상대방을 같은 조 2항에 따른 보증금 등 지급 시까지 정비구역 내 토지 등의 소유권을 계속하여 보유하고 있는 '토지 등 소유자'로 한정하고 있지 않으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고는 원고가 이 사건 건물의 임차인들에 대한 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하였으므로 이 사건 구상금 청구는 이유 없다고 주장하므로 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 상가임대차법 제3조 제1, 2항은 상가임차인을 보호하기 위하여 대외적인 관계에서 대항력을 갖춘 임차인에 대하여 임차건물의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것으로 보는 규정으로서, 위 규정이 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 원고와 피고 사이의 대내적 관계까지 규정하는 것으로 단정하기 어려운 점, 원고의 매도청구권 행사로 인하여 원고와 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결하게

되었으며, 관련 민사소송에서 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 시가에서 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액을 공제한 금액이 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금으로 정해졌으며, 피고의 이 사건 건물의 임차인들에 대한 임대차보증금채무는 매매대금에서 공제하지 않은 점, 원고는 위와 같이 정해진 매매대금을 전액 공탁한 후 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 점, 원고와 피고의 관계, 이 사건 매매계약이 체결된 경위 및 전후 사정 등에 비추어 볼 때 원고가 피고의 임대차보증금반환채무를 인수한 것이라고 보기는 어렵고, 오히려 원고와 피고 사이에 피고가 이 사건 건물의 임차인들에 대한 임대차보증금반환채무를 부담한다는 묵시적 합의가 있다고 봄이 타당하다. 뿐만 아니라 원고가 이 사건 건물의 임차인들에 대한 임대차보증금을 공제하지 않은 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금 전액을 이미 공탁하였고, 피고는 이 사건 건물의 임차인(G, H)들에 대한 임대차보증금 지급을 면하게 되었음에도 불구하고, 원고가 G와 H에게 지급한 임대차보증금을 피고에게 구상하지 못하게 된다면, 원고는 실질적으로 위 금액에 해당하는 금액을 피고에게 이중으로 지급하게 되어 형평에 어긋나는 결과를 초래하게 된다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고의 매매대금 청구(반소청구 및 상계항변)

1) 채권최고액 상당의 매매대금청구권 발생 가) 매도인이 말소할 의무를 부담하고 있는 매매목적물상의 근저당권을 말소하지 못하고 있다면 매수인은 그 위험의 한도에서 매매대금의 지급을 거절할 수 있고, 그 결과 민법 제587조 단서에 의하여 매수인이 매매목적물을 인도받았다고 하더라도 미지급 대금에 대한 인도일 이후의 이자를 지급할 의무가 없으며, 이 경우 지급을 거절할 수 있는 매매대금이 어느 경우에도 근저당권의 채권최고액에 상당하는 금액인 것은 아니고, 매수인이 근저당권의 피담보채무액을 확인하여 이를 알고 있는 경우와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 지급을 거절할 수 있는 매매대금은 위 확인된 피담보채무액에 한정된다(대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결 등 참조). 근저당권설정등기 있는 부동산의 매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매도인의 소유권이전등기의무와 아울러 근저당권설정등기의 말소의무도 매수인의 대금 지급의무와 동시이행의 관계에 있다고 할 것이다(대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1562 판결 등 참조).

나) 관련 민사소송에서 이 사건 각 부동산의 시가 감정액에서 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액 480,000,000원을 공제한 금액을 매매대금으로 산정한 점, 피고는 2019. 5. 30. 이 사건 각 부동산에 설정된 각 근저당권설정등기(근저당권자 주식회사 F, 채권최고액 480,000,000원)를 모두 말소한 점, 원고는 2019. 5. 30. 피고를 피공탁자로 하여 서울중앙지방법원 2019년 금제1330호로 15,011,367,000원(관련 민사소송에서 매매대금으로 산정된 금액)을 변제공탁하고, 2019. 8. 28. 이 사건 각 부동산에 관하여 2015. 2. 17.자 매매계약을 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마친 점은 앞서 인정한 바와 같다. 따라서 원고는 피고에게 미지급 매매대금 480,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 그리고 피고는 원고가 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권을 말소한 2019. 5. 30.부터는 채권최고액 상당의 매매대금 지급을 거절할 수 없고, 원고의 잔금지급의무는 이 사건 각 부동산에 관한 피고의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있으므로 원고가 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음날인 2019. 8. 29.부터 미지급 매매대금 480,000,000원에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.(원고는 위와 같은 매매대금 지급의무가 이행기의 정함이 없는 채무라고 주장하나, 위와 같은 매매대금 지급의무는 원고의 잔금지급의무의 일부이나, 피고가 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권을 말소할 때까지 매수인인 원고가 그 위험의 한도에서 매매대금의 지급을 거절할 수 있는 것에 불과하므로 원고의 위 주장은 이유 없다).

2) 상계항변 피고의 매매대금채권 480,000,000원은 2019. 8. 28. 그 이행기가 도래하였고, 원고의 구상금채권은 각 보증금 지급일(G 2020. 1. 31. 18,557,882원, H 2020. 5. 18. 71,010,797원)에 이행기가 도래하였다고 봄이 타당하므로, 원고와 피고의 양 채권은 각 보증금지급일 무렵 모두 그 이행기가 도래하여 같은 날 상계적상에 있었다. 한편, 피고의 원고에 대한 매매대금 채권으로 원고의 피고에 대한 구상금 채권과 상계한다는 의사표시가 담긴 피고의 2021. 5. 7.자 준비서면이 같은 날 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다.

따라서 원고의 피고에 대한 구상금채권은 아래와 같이 각 상계적상일에 소급하여 매매대금채권과 대등액 범위에서 상계되어 모두 소멸하고, 피고의 원고에 대한 매매대금 채권은 407,619,918원이 남게 된다. 그러므로 피고의 상계항변은 이유 있다.

2020.01 .31.	18,557, 882	480,000, 000	2019.08 .29.	2020.01 .31.	10,228, 608	10,228, 608	10,228, 608	0	480,000, 000	0
2020.05 .18.	71,010, 797	2020.02. 01.	2020.05 .18.	8,868,0 88	19,096, 696	64,061, 708	71,010, 797	407,619, 918	0	

다. 소결

따라서 원고는 피고에게 매매대금 잔금 407,619,918원 및 이에 대하여 상계적상일 다음날인 2020. 5. 19.부터 원고가 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 11. 4.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박석근

판사조용희

판사남민영

별지

1) 원고가 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 다음 날

2) 이 사건 각 부동산의 매매계약 체결 당시 시가 15,491,367,000원에서 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액 480,000,000원을 공제한 금액