

수원지방법원 성남지원 2023. 4. 18 선고 2020가합724(본소), 2021가합410694(반소) 판결
[매매대금 일부금 반환 · 부당이득금 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 임유선, 유가희

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 김석기

변 론 종 결 2023. 3. 21.

판 결 선 고 2023. 4. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지1 목록 제1, 3항 기재 각 부동산을 인도받음과 동시에,

가. 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017.

4. 5. 접수 제25338호로 마친 근저당권설정등기의 피담보채무를 면책적으로 인수하고,

나. 원고(반소피고)에게 64,038,110원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)가 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 4. 5. 접수 제25338호로 마친 근저당권설정등기의 피담보채무를 면책적으로

인수하고, 피고(반소원고)로부터 64,038,110원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지1 목록 제1, 3항 기재 각 부동산을 인도하라. 3. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 27,196,451원 및 이에 대하여 2023. 3. 21.부터 2023. 4. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 원고(반소피고)와 피고(반소원고)의 본소 및 반소 각 나머지 청구를 각 기각한다. 5. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

6. 제1의 나.항 및 제2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)로부터 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2017. 4. 5. 접수 제25338호로 마친 근저당권설정등기의 피담보채무를 면책적으로 인수하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 240,360,000원 및 이에 대하여 2017. 4. 5.부터 이 사건 2023. 3. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.○ 피고는 원고에게, 가. 59,640,000원 및 이에 대하여 2017. 4. 5.부터 이 사건 2023. 3. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 나. 70,079,902원 및 이에 대하여 이 사건 2023. 3. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도하라. 원고는 피고에게 123,750,000원 및 이에

대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고는 피고에게 2022. 10. 1.부터 별지1 목록 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 1,650,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 별지1 목록 제1항 기재 토지1) 및 제3항 기재 건물(이하 ‘이 사건 1, 3 부동산’이라 하고, 건물만을 칭할 경우 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 소유자이고, 소외 C은 같은 목록 제2항 기재 토지(이하 ‘이 사건 2 부동산’이라 한다)2)의 소유자로서 피고의 부친 D과 이 사건 1, 2 부동산 지상에 이 사건 건물 신축사업을 진행하였던 건축업자이다.

나. 원고의 부친 F는 2016. 6.경 C로부터 이 사건 1 내지 3 각 부동산을 매수하였고, 그 무렵 원고는 이 사건 건물에 입주하여 거주하기 시작하였다.

다. 피고는 2017. 4. 5. 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 원고는 2017. 4. 5. G조합으로부터 3억 원을 대출(이하 ‘이 사건 대출금 채무’라 한다)받아 그 대부분3)을 피고의 부친이자 대리인인 D에게 지급하였는데, 위 대출금 채무에 대한 담보제공으로써 C과 피고는 이 사건 1 내지 3 각 부동산에 관하여 채무자 원고, 근저당권자 G조합, 채권최고액 3억 6,000만 원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

마. 위 대출 과정에서 이 사건 1, 3 부동산의 명의자가 피고임을 알게 된 원고와 F는 명의자인 피고에게 매매계약서를 다시 작성하자고 하였고, 이에 D은 2017. 12. 22. 피고를 대리하여 원고에게 이 사건 1, 3 부동산을 매매대금 5억 6,000만 원에 매도하되, 매매대금 중 3억 원의 지급에 갈음하여 원고가 위 라.항 기재 근저당권설정등기를 승계하고, 나머지 잔금 2억 6,000만 원을 지급하기로 정한

매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 같은 날 원고와 피고는 잔금 2억 6,000만 원 중 2억 원은 2018. 3. 30. 지급하고, 나머지 6,000만 원은 주택하자 및 경비 보증금으로 원고가 보관하되 보수공사 정리 후 정산하며, 위 부동산에 체납된 세금은 우선 원고가 대납하고 향후 위 보관금에서 정산하기로 하며, 매매대금 중 토지 대금과 일체의 세금, 비용을 제외한 건축비용은 원고와 피고의 정산 후 피고가 건축업자 C와 정산하기로 하는 내용의 이행각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하였다.

바. 원고는 이 사건 각서에서 정한 바에 따라 피고에게 부과된 재산세 및 취득세 4,398,110원을 납부하였다.

사. 원고는 2018. 2. 26. 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 1, 3 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

아. 이후 원고는 이 사건 건물의 대지 중 C 소유인 이 사건 2 부동산에 대한 원고의 소유권 취득이 어려움에 따라4) 이 사건 매매계약의 잔금 마련에 난항을 겪었고, 피고는 이 사건 매매계약에 기해 상당한 금액의 양도세를 부과받음에 따라 어려움을 겪던 중, 원고와 피고는 2020. 6. 24. 이 사건 매매계약을 합의해제하되 원고가 피고로부터 이 사건 1, 3 부동산을 단기 임차하는 내용의 약정(이하 '이 사건 해제약정'이라 한다)을 하였는바, 그 주요 내용은 아래와 같다.

토지월세계약서

제1조

위 부동산의 임대차계약에 있어 임차인은 보증금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

-보증금: 31,920,000원(서울 상일동 1조합 불입금의 원금상환 부분을 본 월세 보증금으로 한다)

-월세: 100만 원을 4일에 지급한다.

제2조

임대차기간은 2020. 6. 24.부터 3개월로 한다.

[특약사항]

1. 임대인 피고는 임차인 원고 명의의 이 사건 대출금 채무 3억 원에 대한 채무이전을

2020. 7. 15.까지 완수하며 못할 시 해당 채무에 대한 모든 책임을 진다.

자. 이 사건 해제약정에 따라 원고는 2020. 6. 24. 피고에게 이 사건 1, 3 부동산에 관하여 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하였으나, 피고는 이 사건 대출금 채무를 인수하지 아니하였다.

차. 원고는 이 사건 대출금 채무의 원리금을 변제해왔고, 2023. 3. 6.경 기준 잔여 원금은 240,360,000원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 F, D의 각 증언, 이 법원의 2021. 12. 23.자 및 2022. 7. 8.자 G조합에 대한 각 금융거래정보회신, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

이 사건 매매계약은 합의해제되었고 원상회복의 방법으로 피고가 이 사건 대출금 채무를 면책적으로 인수하기로 약정하였으므로, 피고는 원상회복으로 ① 주위적으로 원고로부터 위 채무를 면책적으로 인수할 의무가 있고, ② 예비적으로 위 채무인수가 불가능하다면 원고에게 대출금 채무 잔액 240,360,000원(2023. 3. 6.경 기준) 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나아가 원고가 이 사건 대출금 채무의 원리금을 변제해 왔고, 추후 잔금 지급에서 공제하기로 피고와 합의하여 피고의 재산세 및 취득세를 대신 납부하였으므로, 그 중 원고가 변제한 대출금 채무 원금 59,640,000원(= 300,000,000원 - 240,360,000원) 및 재산세와 취득세 4,398,110원의 합계 64,038,110원에 대하여는 원상회복으로, 원고가 변제한 대출금 채무 이자 65,681,792원5) 에 대하여는 채무불이행으로 인한 손해배상으로서 위 각 돈 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

원고는 이 사건 매매계약이 해제되었음에도 피고 소유의 이 사건 1 내지 3 각 부동산을 무단으로 점유, 사용하고 있으므로 피고에게 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

또한 원고는 2016. 6.경부터 현재까지 이 사건 1, 3 부동산을 무단으로 점유, 사용하고 있으므로 2016. 6.경부터 2022. 9.경까지의 부당이득금 123,750,000원(월 1,650,000원 × 75개월) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하고, 2022. 10. 1.부터 위 각 부동산의 인도 완료일까지 월 1,650,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 원상회복청구에 대한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

가) 원고가 2017. 4. 5. G조합으로부터 3억 원을 대출받아 그 대부분을 피고에게 지급하였고, 이후 2017. 12. 22. 이 사건 매매계약 당시 위 3억 원을 매매대금 지급에 갈음하기로 한 사실, 이 사건 각서에서 원고가 이 사건 1, 3 부동산에 대한 체납 세금을 납부하고 향후 이를 매매 잔금에서 정산하기로 약정하였고, 이에 따라 원고가 피고에게 부과된 재산세 및 취득세 4,398,110원을 납부한 사실, 이 사건 해제약정으로서 이 사건 매매계약이 2020. 6. 24. 합의해제된 사실, 위 해제약정 당시 피고가 2020. 7. 15.까지 원고로부터 이 사건 대출금 채무 3억 원을 인수하고 인수하지 못할 경우 위 채무에 대한 모든 책임을 지기로 약정한 사실, 원고가 위 대출금 채무의 원리금을 변제하여 2023. 3. 6.경 기준 잔여 원금은 240,360,000원에 해당하는 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

나) 이에 의하면, 이 사건 매매계약은 합의해제되었고, 이 사건 해제약정 당시 원상회복의 방법으로 피고가 원고로부터 이 사건 대출금 채무 3억 원을 면책적으로 인수하기로 약정하였으므로, 결국 피고는 원상회복으로 원고로부터 위 대출금 채무 3억 원을 면책적으로 인수하여야 할 것이나, 피고가 이를 이행하지 아니한 결과 그동안 원고가 원리금을 변제하여 변론종결일 무렵인 2023. 3. 6.경 기준 이 사건 대출금 채무의 잔여 원금은 240,360,000원에 해당하므로, 피고는 위 채무를 인수하는 이외에 원고가 이미 변제한 원금 59,640,000원(= 300,000,000원 - 240,360,000원)에 대하여는 원고에게 금전으로서 반환하여야 할 것이다.

나아가 피고는 원고에게 원상회복으로 원고가 피고를 대신하여 납부한 재산세 및 취득세 4,398,110원을 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 강박 취소 주장에 대한 판단

한편, 이에 대하여 피고는 갑 제4호증(토지월세계약서)이 원고와 F의 협박에 의하여 작성된 것으로서 이 사건 해제약정은 원고의 강박에 의한 것이므로 피고가 취소하여 그 효력이 없다고 주장하나, 을 제5호증(내용증명)의 기재와 증인 D의 증언만으로는 위 토지월세계약서가 협박에 의해 작성되었다거나 이 사건 해제약정이 원고의 강박에 의한 의사표시로 이루어진 사실을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3) 동시이행관계

아래 제4항에서 살펴보는 바와 같이 원고는 피고에게 원상회복으로 이 사건 1, 3 부동산을 인도할 의무가 있는데, 이에 대하여 원고는 원고의 원상회복의무와 피고의 원상회복의무가 서로 동시이행관계관계에 있다고 주장하는바, 계약해제에 따른 원고와 피고의 원상회복의무는 이행상 견련관계에 있어 동시이행관계에 있다고 봄이 상당하므로, 원고의 피고에 대한 위 1, 3 부동산 인도 의무와 피고의 원고에 대한 채무인수 및 금전반환의무는 서로 동시이행관계에 있다.

나. 채무불이행으로 인한 손해배상청구에 대한 판단

1) 앞서 든 증거들과 갑 제14호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 해제약정 당시 피고가 이 사건 대출금 채무를 2020. 7. 15.까지 인수하지 못할 경우 위 채무에 대한 모든 책임을 진다고 약정하였음에도 피고가 위 채무를 인수하지 않은 사실, 위 채무인수가 이루어지지 않음에 따라 원고가 2020. 7. 16.부터 2023. 3. 6.까지 별지2 표 기재와 같이 위 대출금 채무의 이자로 합계 27,196,451원을 납부한 사실을 인정할 수 있다.

이에 의하면, 피고는 이 사건 해제약정에 따른 채무인수 의무를 불이행하였고, 그로 인하여 원고가 위 이자 상당액을 납부하는 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 채무불이행으로 인한 손해배상으로 원고가 납부한 이자 27,196,451원을 지급할 의무가 있다.

2) 한편, 원고는 2017. 4.경부터 납부한 이 사건 대출금 채무의 이자 전액인 65,681,792원에 대한

손해배상을 구하나, 이 사건 해제약정은 피고가 이 사건 대출금 채무를 2020. 7. 15.까지 인수하지 못할 경우 피고가 위 채무 원금과 향후 발생할 이자에 대한 책임을 진다는 의미로 해석함이 상당하고, 위 채무인수 기한인 2020. 7. 15. 이전에 이미 원고가 납부한 대출금 이자에 대하여서까지 피고가 명시적으로 이를 지급하기로 약정하였다고 보이지는 아니하여, 2020. 7. 15.까지 원고가 납부한 이자의 경우 피고의 채무인수 의무 위반과 사이에 인과관계가 인정되는 손해라고 보기 어려우므로, 위 인정 범위를 초과하는 원고의 청구는 이유 없다.

다. 소결론

1) 따라서, 피고는 원고로부터 이 사건 각 부동산을 인도받음과 동시에 원상회복으로 ① 원고로부터 이 사건 대출금 채무를 면책적으로 인수하고, ② 원고에게 64,038,110원(= 59,640,000원 + 4,398,110원)을 지급할 의무가 있다.

한편, 원고는 위 돈 중 59,640,000원에 대하여는 이 사건 대출금 채무 발생일인 2017. 4. 5.부터의, 4,398,110원에 대하여는 이 사건 2023. 3. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터의 법정이자 내지 지연손해금 지급을 구한다.

그러나, 합의해제 또는 해제계약이라 함은 해제권의 유무에 불구하고 계약 당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서 그 효력은 그 합의의 내용에 의하여 결정되고 여기에는 해제에 관한 민법 제548조 제2항의 규정은 적용되지 아니하므로 당사자 사이에 약정이 없는 이상 합의해제로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 할 의무가 있는 것은 아니라고 할 것인데(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다16011 판결), 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약 합의해제 당시 반환할 매매대금에 이자를 가산하여 지급하기로 약정하였다고 보이지 않으므로, 원고의 법정이자 청구는 이유 없다.

나아가 원상회복에 따른 원고의 이 사건 각 부동산 인도의무와 피고의 금전반환의무는 서로 동시이행관계에 있다고 할 것인데, 원고가 위 각 부동산 인도의무에 대한 이행제공을 하였음을 인정할 증거가 없어 피고의 금전반환의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 원고의 지연손해금 청구

역시 이유 없다.

2) 또한, 피고는 원고에게 채무불이행으로 인한 손해배상으로 27,196,451원 및 이에 대하여 이 사건 2023. 3. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2023. 3. 21.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 4. 18.까지는 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. 반소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 각 부동산 인도 청구에 대한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

가) 피고가 원고에게 이 사건 매매계약에 기하여 이 사건 1, 3 부동산을 인도한 사실, 위 매매계약이 합의해제된 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고는 피고에게 원상회복으로 이 사건 1, 3 부동산을 인도할 의무가 있다.

나) 한편, 피고는 이 사건 2 부동산에 대한 인도를 함께 청구하나, 피고는 위 부동산의 소유자가 아니므로 소유권에 기한 반환을 청구할 수 없고, 위 부동산은 이 사건 매매계약의 목적물이 아니어서 계약해제에 따른 원상회복으로서 인도를 청구할 수도 없으므로, 피고의 이 사건 2 부동산에 대한 인도 청구는 이유 없다.

2) 원고의 동시이행항변에 관한 판단

원고는 원고의 이 사건 1, 3 부동산 인도 의무와 피고의 채무인수 및 금전반환 의무가 서로 동시이행관계에 있다고 주장하는바, 앞서 인정한 바와 같이 원고와 피고의 위 각 원상회복 의무는 서로 동시이행관계에 있다고 봄이 상당하므로 위 주장은 이유 있다.

나. 부당이득반환청구에 대한 판단

1) 피고는 원고가 2016. 6.경부터 이 사건 1, 3 부동산을 무단으로 점유, 사용해왔으므로 2016. 6.경부터 위 1, 3 부동산의 인도 완료일까지의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

2) 먼저, 2016. 6.경부터 이 사건 매매계약이 합의해제된 2020. 6. 24.까지 부분에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 앞서 살펴본 바와 같이 합의해제 후 금전 반환 시 민법 제548조 제2항이 적용되지 아니하여 당사자 사이에 약정이 없는 한 피고가 이자를 반환할 의무가 없으므로 원고 또한 약정이 없는 한 사용이익을 반환할 의무가 없다고 보는 것이 형평에 부합하는 점, ② 원고와 피고는 이 사건 해제약정 당시 매매계약을 합의해제하기로 하면서 대금의 이자나 부동산의 사용수익 반환에 대하여 특별히 정하지 않았던 점, ③ 계약 해제 전 원고는 특별한 사정이 없는 한 선의의 점유자로서 민법 제201조 제1항에 따라 과실 수취권을 가지는 점 등을 고려하면, 원고는 피고에게 합의해제 이전까지의 이 사건 1, 3 부동산에 대한 사용이익을 반환할 의무가 없다고 봄이 상당하므로, 피고의 이 부분 부당이득반환청구는 이유 없다.

다음으로, 2020. 6. 25.부터 이 사건 1, 3 부동산의 인도 완료일까지 부분에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 해제약정 당시 피고는 원고에게 이 사건 1, 3 부동산을 2020. 6. 24.부터 3개월간 임대하기로 약정하였으므로 위 기간 동안은 원고가 무단으로 위 각 부동산을 점유, 사용하였다고 볼 수 없는 점, ② 나아가 원고는 2020. 8. 13. 무렵 이 사건 1, 3 부동산에서 퇴거하면서 동시이행항변권 행사를 위한 목적에서 소량의 짐만 두었을 뿐이라고 주장하고 있는데, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2020. 8. 13. 이후 위 각 부동산을 계속하여 점유하면서 사용, 수익하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 위와 같이 원고가 실질적으로 거주하지 않으면서 일정한 짐만 보관한 것을 두고 임대차 목적물을 용도에 따라 사용, 수익하였다고 볼 수는 없는 점 등을 종합하여 보면, 합의해제 이후 원고가 이 사건 1, 3 부동산을 법률상 권원 없이 사용, 수익하였다고 보기 어려우므로, 피고의 이 부분 부당이득반환청구는 이유 없다.

다. 소결론

따라서, 원고는 피고가 이 사건 대출금 채무를 면책적으로 인수하고, 피고로부터 64,038,110원을 지급받음과 동시에 피고에게 원상회복으로 이 사건 1, 3 부동산을 인도할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고와 피고의 본소 및 반소 각 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 본소 및 반소 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정용신, 판사 이희경, 판사 한승진

별지

- 1) 2014. 3. 14. 피고 명의의 소유권이전등기가 경료되었다.
- 2) 2013. 11. 7.부터 소외 E의 소유였다가 2017. 3. 31.경 C 명의로 소유권이전등기가 경료되었다.
- 3) 이 법원의 2021. 12. 23.자 및 2022. 7. 8.자 각 G조합에 대한 금융거래정보회신에 의하면, 위 3억 원 대출금이 2017. 4. 5.원고의 계좌에서 출금되어 일부는 D의 H조합 계좌(계좌번호 1 생략)로 입금되었고, 일부는 D의 I조합 대출금 상환(계좌번호2 생략)에 사용되었으며(각 구체적 금액은 회신되지 아니함), 법무사 비용(JI조합 (계좌번호 3 생략))으로 2회 각 210,790원 및 560,000원이 지출되었다.
- 4) 원고는 이 사건 2 부동산에 대한 소유권을 취득하지 못할 경우 이 사건 건물은 맹지에 위치하게 된다고 주장한다.
- 5) 2017. 5. 11.부터 2023. 3. 6.까지 71개월간의 대출금 이자이다.