

서울중앙지방법원 2021. 6. 17 선고 2019가단5313346(본소), 2020가단5300858(반소) 판결
[소유권이전등기 · 원상회복 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2023. 6. 7 선고 2021나44557(본소), 2021나44564(반소) 판결

서울중앙지방법원 2021. 6. 17 선고 2019가단5313346 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인(유한)이현

담당변호사 김수현, 허지선, 민준기

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 조소현, 김주현

변론 종결 2021. 4. 1.

판결 선고 2021. 6. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지1 목록 기재 부동산 중 2,936분의 333.9 지분에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2019. 9. 6. 접수 제135888호로 마친 가등기에 기하여 2019. 11. 28. 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,

가. (1) 1,000,000원 및 2019. 8. 1.부터 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 마, 바, 사, 아, 마의 각 점을 순차로 연결한 선내 ⑤부분의 인도 시까지 매월 800,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, (2) 피고(반소원고)로부터 10,000,000원에서 위 (1)항 기재 돈을 공제한 나머지 금액을 지급받음과 동시에 위 (1)항 기재 ⑤부분을 인도하며,

나. 210,000,000원 및 이에 대하여 2020. 12. 5.부터 다 갚는 날까지 그 중 160,000,000원에 대하여는 연 12%의, 50,000,000원에 대하여는 연 24%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 이를 5분하여 2는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 주문 제1항과 같다.

반소 청구취지 : 주문 제2의 가.항과 같은 판결 및 주위적으로, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 피고로부터 152,500,000원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 라, 마, 아, 자, 라의 각 점을 순차로 연결한 선내 ④부분을 인도하라는 판결, 예비적으로 주문 제2의 나.항과 같은 판결.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 토지 중 일부에 관한 임대차 및 전대차

1) 피고와 피고의 남편 C은 1984. 4. 20.경 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의

지분 2분의 1씩을 각 소유하고 있는 소외 D, E로부터 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 가, 바, 사, 파, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분(이하 '이 사건 임대 토지'라고 한다)을 임차하여, 그 무렵부터 이 사건 임대 토지 지상에 비닐하우스를 설치한 후 식용 작물 등을 재배하여 판매해 왔다.

2) 원고는 2013. 11. 22. 피고로부터 같은 도면 표시 라, 바, 사, 자, 라의 각 점을 순차로 연결한 선내 ④, ⑤부분(이하 '이 사건 전대 토지'라고 한다)을 보증금 20,000,000원, 연차임 18,400,000원으로 정하여 전차하여 그 무렵부터 이 사건 전대 토지 지상에 피고가 설치한 비닐하우스 2동을 이용하여 꽃 가게 등을 운영해 오고 있으며, 2018. 12. 31. 피고와 사이에 위 전대차 계약을 갱신하여 연차임을 19,200,000원(월 1,600,000원)으로 증액하기로 약정하였다.

3) 한편, 같은 도면 표시 다, 라, 자, 차, 다의 각 점을 순차로 연결한 선내 ③ 부분에는 소외 F이 피고로부터 이를 전차하여 위 토지 지상에 피고가 설치한 비닐하우스 1동을 이용하여 꽃 가게 등을 운영해 오고 있으며, 원고와 F이 전차하여 사용하고 있는 토지 외에 나머지 부분인 위 도면 표시 가, 다, 차, 파, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 ①, ②부분 지상에 설치된 비닐하우스 2동에서는 피고가 식용 작물 등을 재배·판매하고 있다.

나. 피고의 이 사건 토지 2분의 1 지분 취득 및 원고, F의 지분이전등기청구권 보전을 위한 가등기

1) 이 사건 토지 중 일부분의 임차인인 피고와 전차인인 원고 및 F은 자금을 모아 공유자 중 1인인 D으로부터 이 사건 토지 중 2분의 1 지분에 해당하는 면적인 $1468\text{m}^2 (= 2936\text{m}^2 \div 2)$ 를 별지 2 도면 표시 가, 마, A, B, C, D, E, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분으로 특정하여 매수하기로 하였는데, 위 선내 부분에는 피고가 사용하고 있는 비닐하우스가 2동(위 선내 ①, ② 부분), F이 사용하고 있는 비닐하우스가 1동(위 선내 ③부분), 원고가 사용하고 있는 비닐하우스가 1동(위 선내 ④부분)이 각 설치되어 있었으므로, 매매대금을 피고가 4분의 2, F과 원고가 각 4분의 1 씩 부담하기로 하여, 매매대금 1,554,000,000원 중 피고가 847,000,000원¹⁾을, 원고가 353,500,000원을, F이 353,500,000원을 각 부담하는 것으로 약정하였고, 그에 따라 D으로부터 취득하게 될 이 사건 토지 2분의 1(= 2936분의 1468)의 소유 지분 역시 각자 부담한 매매대금의 비율에 따라 피고 2936분의 800.2, 원고 2936분의 333.9, F 2936분의 333.9로 하기로 내부적으로 약정하였다.

2) 한편, 이 사건 토지는 농지법 제8조의 규정이 적용되는 농지이기 때문에, 그 취득을 위해서는 농지법 제8조 제1항에 의해 농지취득자격증명이 필요하였는데, 피고는 비닐하우스에서 식용 작물을 직접 재배하였기 때문에 위 증명을 발급받을 수 있었던 반면, 원고와 F은 외부로부터 매수해온 꽃 화분을 전시·판매만 하였기 때문에 위 증명을 발급받을 수 없었던 사정상, 원·피고 및 F은 D 명의의 이 사건 토지 지분 2분의 1을 우선 피고 명의로 취득하되, 위와 같이 내부적으로 소유 비율을 피고 2936분의 800.2, 원고 2936분의 333.9, F 2936분의 333.9로 하기로 약정하였다.

3) 이에 따라 피고는 2019. 5. 19. 소외 D으로부터 이 사건 토지 2분의 1 지분을 총 매매대금 1,554,000,000원에 매수하여 2019. 7. 30.자로 소유권이전등기를 마쳤는데, 원고, 피고 및 F은 아래 표와 같이 자금조달 분담을 하였다.

1	2019.5.29.	계약금	154,000,000	84,000,000	35,000,000	35,000,000
2	2019.6.28.	중도금	200,000,000	110,000,000	45,000,000	45,000,000
3	2019.7.30.	잔금	1,200,000,000	653,000,000	273,500,000	273,500,000
	[1-3]	대금합계	1,554,000,000	847,000,000	353,500,000	353,500,000
4		취등록세	55,656,000	30,335,000	12,660,500	12,660,500

한편, 원고는 잔금 지급일 당시 자신이 부담하기로 한 매매대금 지급을 위하여 피고로부터 50,000,000원을 연 24%, 160,000,000원을 연 4.05%로 각 차용하는 것으로 하여 이를 위 잔금 지급에 갈음하였다.

4) 그 후 원고와 F은 2019. 9. 6. 이 사건 토지 중 각 지분 2936분의 333.9에 관하여 2019. 8. 12. 매매예약을 원인으로 한 이전등기청구권 보전을 위한 가등기를 각 경료하였다.

다. 원고의 매매예약 완결 의사표시

원고는 2019. 11. 27. 피고에게 매매예약 완결의 의사표시를 한 내용증명 안내통지서를 발송하여 위 내용증명이 2019. 11. 28. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고의 이 사건 매매예약완결 표시로 인하여 원고와 피고 사이에는 2019. 11. 28. 매매의 효력이 생겼다 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 2936분의 333.9 지분(피고의 지분 2분의 1 중 일부)에 관하여 2019. 11. 28. 매매예약완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 원고가 부담하여 지급하기로 한 이 사건 토지 매매대금 총 353,500,000원 중 210,000,000원을 피고로부터 차용하여 지급했으므로 이 돈을 반환받기까지는 원고의 지분이전등기청구에 응할 수 없다고 동시이행의 항변으로 하므로 살피건대, 원고가 이 사건 토지 지분의 매매잔금 지급을 위하여 피고로부터 합계 210,000,000원을 차용한 사실은 앞서 본 바와 같으나 원고의 피고에 대한 위 차용금 반환의무와 피고의 이 사건 지분이전등기의무가 동시이행관계에 있다고 볼 수 없으므로 이를 전제로 한 피고의 위 항변은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 위 선내 ⑤부분에 대한 청구

1) 원고가 피고로부터 위 선내 ④⑤ 부분을 보증금 20,000,000원, 연차임 19,200,000원(월차임 1,600,000원)에 전차한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 원고로부터 2019년도 연차임 19,200,000원 중 9,200,000원을 지급받아 2019. 7. 31. 기준으로 위 선내 ⑤ 부분에 대하여 1,000,000원의 미지급 차임이 남아 있는 사실은 자인하고 있다. 그렇다면, 위 선내 ⑤부분에 관하여, 원고는 피고에게 2019. 7. 31.까지의 미지급 차임 1,000,000원 및 2019. 8. 1.부터 위 선내 ⑤부분 인도 시까지 매월 800,000원(원고는 위 선내 ④⑤ 부분을 보증금 20,000,000원, 연차임 19,200,000원(월차임 1,600,000원)에 전차하였고, 각 선내 ④⑤ 부분은 면적이 거의 동일해 보이므로 편의상 반으로 본다)의 월차임 또는 월차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고와 피고 간의 전대차계약은 2019. 12. 31. 합의에 의해 해지된 사실을 인정할 수 있는바, 그렇다면 원고는 피고로부터 위 선내 ⑤부분에 해당하는 전차보증금 10,000,000원(위 선내 ④⑤ 부분을 보증금 20,000,000원에 전차하였고, 각 선내 ④⑤ 부분은 면적이 비슷하므로 편의상 반으로 본다)에서 위 1)항 기재 돈(2019. 7. 31.까지의 미지급 차임 1,000,000원 및 2019. 8. 1.부터 위 선내 ⑤부분 인도 시까지 매월 800,000원의

월차임 또는 월차임 상당의 부당이득금)을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 피고에게 위 선내 ⑤부분을 인도할 의무가 있다.

3) 이에 대하여 원고는, 피고가 매수하여 취득한 이 사건 토지 지분(2분의 1 지분)에 해당하는 토지에는 위 선내 ⑤부분이 포함되고, 원고가 지분을 취득할 지위에 있는 부분에 위 선내 ⑤부분이 해당되므로 이 부분을 인도할 의무가 없고, 이 사건 매매계약 잔금일인 2019. 7. 31.까지만 임차료 지급책임이 있다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원·피고 및 F이 공동으로 매수한 이 사건 토지 지분에는 위 선내 ⑤부분은 포함되지 아니하였으므로 이와 다른 전제에 선 위 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다(원고와 F의 지분 비율은 각 333.9/2936로서 동일하고, 별지2 도면에서 보는 바와 같이 F이 지분을 취득할 지위에 있는 부분은 선내 ③부분인데, 원고가 주장하는 바와 같이 위 선내 ⑤부분이 취득할 지분에 포함된다면 F이 취득할 지분에 해당하는 부분보다 2배에 달하여 그 자체로 받아들이기 어렵다).

나. 위 선내 ④부분에 대한 청구

1) 주위적 청구 피고는, 원고가 2019. 8. 12.자 매매예약에서 정한 매매대금 353,500,000원 중 210,000,000원을 지급하지 않은 채 피고를 상대로 이 사건 지분이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하는 등 위 매매예약에서 정한 매매대금을 지급하지 아니할 의사를 명백히 표시하였으므로, 원고의 이행거절을 원인으로 하여 이 사건 반소장의 송달로써 위 매매예약을 해제하므로, 원고는 기지급한 매매대금 143,500,000원과 위 선내 ④부분에 관한 임대차보증금 10,000,000원을 합한 153,500,000원(=143,500,000원 + 10,000,000원)에서 2019. 7. 31.까지 선내 ④부분에 대한 미지급 차임 1,000,000원을 공제한 152,500,000원(=153,500,000원 - 1,000,000원)을 피고로부터 지급받음과 동시에 피고에게 선내 ④부분을 인도할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 피고로부터 합계 210,000,000원을 차용하여 이를 이 사건 토지 중 자신의 지분에 상당하는 매매잔대금으로 모두 지급함으로써 원고에게 매매잔대금 지급의무가 있다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 위 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 예비적 청구(대여금 청구) 위 인정사실에 의하면, 원고는 피고에게 합계 210,000,000원 및 이에 대하여 그 차용일 이후로서 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날임이 기록상

명백한 2020. 12. 5.부터 다 갚는 날까지 그 중 160,000,000원에 대하여는 소송촉진등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 지연손해금을, 50,000,000원에 대하여는 연 24%의 약정 지연이자를 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사회기

별지

1) 실제로는 피고가 4분의 2인 777,000,000원(= 1,554,000,000원 ÷ 2) 보다 조금 더 부담(847,000,000원)하였고, 이를 기준으로 피고의 지분비율을 정하였다.