

수원고등법원 2024. 9. 12 선고 2023나18450 판결 [소유권이전등기청구 등의 소]

재판경과

수원고등법원 2024. 9. 12 선고 2023나18450 판결

수원지방법원 2023. 6. 15 선고 2021가합14918 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 대동

담당변호사 김건홍

피고, 피항소인1. B

2. 주식회사 C

3. 주식회사 D

피고들 소송대리인 법무법인 에스디지

담당변호사 김종만

변론 종결2024. 7. 18.

판결 선고2024. 9. 12.

제1심판결수원지방법원 2023. 6. 15. 선고 2021가합14918 판결

주문

1. 제1심 판결 중 피고 주식회사 D에 대한 부분과, 아래에서 이행을 명하는 부분에 해당하는 피고 B,

주식회사 C에 대한 원고 패소 부분을 각 취소한다.

가. 피고 B은 원고로부터 249,116,318원 및 2,327,029,930원에 대하여 2024. 7. 19.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산을 인도하라.

나. 피고 주식회사 C는 원고에게 15,866,666원 및 이에 대하여 2021. 4. 8.부터 2024. 9. 12.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고 주식회사 C, 주식회사 D는 피고 B과 공동하여 원고에게 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산을 인도하라.

라. 피고들은 공동하여 원고에게, 피고 B은 2021. 4. 9.부터, 피고 주식회사 C, 주식회사 D는 각 2021. 4. 8.부터, 각 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산의 인도완료일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B, 주식회사 C에 대한 각 나머지 항소를 기각한다.

3. 원고와 피고 B, 주식회사 C 사이에 생긴 소송총비용 중 30%는 원고가, 나머지는 위 피고들이 각 부담하고, 원고와 피고 주식회사 D 사이에 생긴 소송총비용은 피고 주식회사 D가 부담한다.

4. 제1의 가.항 중 부동산 인도 부분 및 제1의 나., 다.항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 원고에게, (1) 피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, (2) 피고 주식회사 C는 2020. 8. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 돈 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, (3) 피고들은 공동하여 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산을 인도하고, 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 별지 목록 제3항

내지 제6항 기재 각 부동산의 인도완료일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 C, 주식회사 D(이하 각 '피고 C', '피고 D'라 한다)는 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산을 공동으로 점유하면서 도로시설물 설치 및 보수 등의 사업을 영위하는 회사이고, 피고 B은 위 피고들의 대표이사이다.

나. 원고는 피고 B, C 또는 D와 사이에 2016년 1월경부터 2020년 5월경까지 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 전부 또는 일부를 매도하는 내용의 매매계약을 여러 차례 체결하였는데, 원고와 피고 B, C는 2020. 5. 25. 아래 내용과 같은 매매계약을 체결하였다(그 계약서는 갑 제9호증이다).

제1조(당사자들) 갑: 매도인 원고, 을: 매수인(피고 B, 피고 C)

제2조(대상 부동산 표시)

가. 용인시 기흥구 G 전 2,406㎡1) (피고 B 명의로 계약) [별지 목록 제3항 기재 부동산]

나. H 창고용지 630㎡(피고 C 명의로 계약) [별지 목록 제4항 기재 부동산]

다. I2) 전 118㎡ 중 원고 지분 281.35/540 [별지 목록 제2항 기재 부동산]

J 전 82㎡ 중 원고 지분 27.261/2023) [별지 목록 제1항 기재 부동산]

제3조(계약자별 매매가액 표시)

부동산 매매가액의 총액은 29억 400만 원으로 하고, 명의별 매매가액은 아래와 같다.

가. G은 20억 9,500만 원으로 한다.

나. H는 8억 900만 원으로 한다.

제4조(매매대금 지급방법)

가. 계약금: 본 계약과 동시에 4억 4백만 원을 지급한다.

나. 잔금: 2020. 5. 31. 잔금 25억 원4) 을 지급한다.

다만 본조 나.항의 잔금지급일이 도과하는 경우 제7조 특약사항에 따라 지급일을 1회에 한하여 2021. 1. 31.까지 연장하되, 2020. 5. 31. 잔금 미지불금 중 1억 원을 현찰로 2020. 5. 31.에 지급해야 한다.

제5조(합의 및 매매계약의 주요 조건)

본 합의 매매계약일 이전에 당사자들 사이에 있었던 계약서, 각서 등 제반서류는 모두 무효로 하고, 본 합의 및 토지매매계약서를 최종계약서로 한다.

다. 원고는 2020. 6. 23. 피고 B와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 29억 400만 원으로 하되, 계약금 7억 400만 원은 계약 체결 시, 잔금 22억 원은 2020. 7. 1. 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약서(을 제2호증)를 작성하고, 같은 날 '부동산 매매계약에 따른 특약사항'이라는 제목으로 아래와 같은 내용의 약정서(갑 제10호증, 이하 '이 사건 약정서'라 하고, 그 약정을 '이 사건 약정'이라 한다)를 작성하였다. 피고 B은 2020. 7. 2. 이 사건 약정서 제3항에 따라 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 4억 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 원고로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다.

라. 피고 B은 2020. 7. 1. 이 사건 부동산에 관하여 2020. 6. 23. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 이 사건 부동산을 담보로 중소기업은행으로부터 22억 원을 대출받아 그중 35,000,000원을 원고에게 송금하고, 2,103,029,930원으로 원고의 대출금을 대신 변제하여 이를 원고에게 지급하였다. 피고 B은 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 채무자 피고 B, 근저당권자 중소기업은행, 채권최고액 2,640,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다).

부동산 매매계약에 따른 특약사항

2. 매수인은 2020. 12. 31.까지 매도인에게 미지급 잔금 3억 원을 지급한다. 그리고 미지급 잔금 지급시까지 3억 원에 대한 이자 600만 원을 매월 20일 매도인의 계좌에 지급하기로 한다.

3. 매수인은 은행 대출 후 제2순위로 미지급 잔금에 대한 채권최고액 금 4억 원으로 근저당권 설정등기를 매수인의 비용으로 하기로 한다.

5. 매수인이 용도변경으로 인한 추가 대출시 은행권 제2순위 근저당권설정등기와 동시에 제3순위로

매도인 명의로 소유권이전청구권 가등기를 매수인의 비용으로 하기로 한다. 단, 소유권 청구권의 가등기의 매매예약금은 매수인이 대출받은 1순위 은행원금 2,200,000,000원으로 하며, 위 제2항을 미이행시 매매계약은 해제되며, 매수인은 매도인에게 가등기 매매예약금인 은행대출금 승계로 매매대금을 갚음한다.

7. 위 5항에 따른 매매계약이 해제되는 경우, 계약금은 매도인에게 귀속되는 것이며, 부제소하기로 한다.

매도인 : 원고

매수인 : 피고 B

마. 원고는 2021. 1. 16. 피고 B에게 '피고 B이 매매잔금 및 임대차 관련 정산금 포함 기타 일체 지불해야 하는 정산금을 이행하지 않았으므로, 2021. 1. 23.까지 의무를 이행하지 않는 것을 전제로 해제통보를 한다'는 취지의 문자 메시지를 발송하여 그 무렵 위 문자 메시지가 피고 B에게 도달하였다. 피고 B은 2021. 1. 13., 2021. 1. 18. 각 5,000만 원을 원고에게 송금하였고, 2021. 2. 1. 수원지방법원 2021년 금제1052호로 원고를 피공탁자로 하여 208,000,000원을 변제공탁하였다. 경기도 용인시는 2022. 4. 28. 원고에 대한 지방세 체납액 보전을 위하여 위 공탁금출급청구권 중 57,190,060원을 압류한 뒤 2022. 5. 9. 이를 출급하였다.

바. 피고들은 이 법원 변론종결일 현재 이 사건 부동산 중 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 부동산을 점유하고 있다.

사. 한편 원고와 피고 C 사이에 2018. 1. 1.자로 원고가 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 부동산을 보증금 50,000,000원, 차임 매월 8,000,000원, 기간 2018. 8. 1.부터 2021. 12. 31.까지로 각 정하여 피고 C에게 임대하는 내용의 임대차계약서(이하 '이 사건 임대차계약서'라 하고, 그에 기한 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다)가 작성되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제7 내지 13, 16, 21, 33호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 피고 C에 대한 청구

이 사건 임대차계약은 피고 C가 2회 이상 차임을 연체함에 따라 이 사건 소장 부분의 송달로써 해지되었다. 따라서 피고 C는 원고에게 차임이 연체된 2020. 8. 1.부터 이 사건 임대차계약이 종료된 이 사건 소장 부분 송달일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 미지급 차임을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 청구

원고와 피고 B 사이에 체결된 이 사건 부동산에 관한 매매계약은 피고 B의 매매잔대금 채무불이행을 이유로 2021. 1. 23. 해제되었다. 따라서 피고 B는 원상회복으로 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고들에 대한 청구

피고들은 원고와 피고 B 사이의 매매계약의 해제 및 이 사건 임대차계약의 해지로 인하여 매매목적물 내지 임대차목적물인 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산을 점유할 권원이 없음에도 변론종결일 무렵까지 이를 공동으로 불법점유하면서 사용·수익하는바, 피고들은 공동하여 원고에게 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 부동산을 인도하고, 소장 부분 송달 다음 날부터 그 인도완료일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고와 피고 C 사이에 이 사건 임대차계약서가 작성된 사실은 앞서 본 바와 같으므로 특별한 사정이 없는 한 그와 같은 내용의 이 사건 임대차계약이 성립하였다고 할 것이고, 원고는 피고 C로부터 2020. 7. 31.까지의 차임을 지급받은 사실을 자인하고 있고, 달리 피고 C가 그 이후의 차임을 지급하였다고 인정할 증거가 없다. 원고는 이 사건 임대차계약서 제4조5)에 기하여 피고 C의 2회 이상 차임 연체를 이유로 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였고, 위 소장 부분이 2021. 4. 7. 피고 C에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 임대차계약은 2021. 4. 7. 해지되어 종료되었다고 할 것이다. 따라서 피고 C는 원고에게 2020. 8. 1.부터 2021. 4. 7.까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 연체 차임 65,866,666원[= 8,000,000원 × (8개월 + 7일 ÷ 30일), 원 미만 버림]을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고 C는, 피고 B이 원고와의 이 사건 부동산에 관한 매매계약상 대금을 완납하지 않고 이 사건 부동산을 먼저 인도받아 사용하는 조건으로 원고가 납부하여야 하는 대출 이자를 대신

부담하기 위하여 차임 명목의 돈을 지급하고자 형식적으로 이 사건 임대차계약을 체결한 것이므로 피고 C는 차임 지급 의무가 없다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로 피고 C의 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 나아가 피고 C는 원고가 반환하여야 하는 임대차보증금에서 위 연체 차임이 공제되어야 한다고 항변하는바, 앞서 본 증거들 및 을 제13호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 피고 C가 원고에게 임대차보증금 50,000,000원을 지급한 사실이 인정되므로[원고는 위 임대차보증금 50,000,000원은 실제로 교부되지 아니하였다고 주장하나, 피고 C는 2018. 1. 16. 위 임대차보증금과 피고 B의 원고에 대한 매매대금 일부로 100,000,000원을 지급하였다고 주장하였고(2021. 6. 8.자 피고들 준비서면 16면) 실제 피고 C가 2018. 1. 16. 원고에게 100,000,000원을 송금한 사실이 확인되므로(을 제13호증 참조), 피고 C는 원고에게 임대차보증금을 지급한 것으로 보인다], 피고 C는 원고에게 임대차보증금에서 공제된 나머지 연체 차임 15,866,666원(= 65,866,666원 - 50,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2021. 4. 8.부터 피고 C가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 9. 12.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다투는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고와 피고 B 사이에 최종적으로 체결된 매매계약의 내용

앞서 인정한 사실과 거시한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고와 피고 B 사이에서는 2020. 6. 23.경 최종적으로 이 사건 부동산에 관하여 매매대금은 합계 2,904,000,000원으로 하되, 계약금 404,000,000원은 2020. 5. 25. 이미 지급된 것으로 하고, 나머지 매매대금 중 2,200,000,000원은 피고 B가 대출을 받아 2020. 7. 1.경 지급하며, 300,000,000원은 이 사건 약정서 기재와 같이 2020. 12. 31.까지 지급하기로 하는 내용의 매매계약이 체결되었다고 봄이 타당하다(이하 위 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다).

① 2020. 5. 25.자 매매계약서에는 피고 B와 피고 C가 공동매수인으로 기재되어 있었고, 이 사건

부동산 중 별지 목록 제5, 6항 기재 건물이 매매목적물에서 누락되어 있기는 하다. 그러나 원고와 피고 B은 2020. 6. 23.자로 매매계약을 작성하면서 총 매매대금을 동일하게 유지하면서도 피고 B을 유일한 매수인으로 하였고, 매매목적물을 이 사건 부동산 전부로 하였으며, 그에 기하여 이 사건 부동산 전부에 대하여 피고 B 앞으로 소유권이전등기가 경료되었다.

② 원고는, 2020. 5. 25.자 매매계약을 작성하면서 그 당시까지 원고와 피고 B 사이에 주고받은 돈을 확인하여 피고 B이 원고에게 준 돈을 최종적으로 404,000,000원으로 정산하고, 이를 상호 매매계약의 계약금으로 하기로 합의하였고, 나머지 매매대금 2,500,000,000원의 지급에 관하여는 피고 B이 원고로부터 미리 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마침과 동시에 금융기관으로부터 대출을 받아 2,200,000,000원을 지급하며, 나머지 300,000,000원에 대하여는 이 사건 약정에서 정한 바와 같이 2020. 12. 31.까지 지급하되, 이를 전부 지급할 때까지 이자로 월 6,000,000원씩을 지급하기로 하였다고 주장한다.

실제로 이 사건 약정서의 기재 내용이 원고의 주장과 부합할 뿐 아니라, 피고 B은 뒤에서 보는 바와 같이 원고에게 2020. 5. 26. 15,000,000원, 2020. 5. 29. 50,000,000원을 각 매매대금으로 송금하였고, 2020. 7. 1. 원고가 이 사건 부동산 전부에 대하여 피고 B 앞으로 소유권이전등기를 경료함과 동시에 피고 B은 중소기업은행으로부터 2,200,000,000원의 대출을 받아 원고에게 35,000,000원을 매매대금으로 송금하였으며, 2,103,029,930원으로 원고의 F조합 대출금 채무를 대신 변제하여 매매대금을 지급하였는바(그로써 2020. 5. 25.자 매매계약서 작성 이후에 합계 2,203,029,930원의 매매대금이 지급되었다), 실제 거래의 진행 상황도 원고의 위 주장과 부합한다.

③ 2020. 6. 23.자 매매계약서에는 계약금이 704,000,000원이고, 잔금이 2,200,000,000원으로 기재되어 있으며, 계약금 란에는 '계약시에 지불하고 영수함'이라는 기재가 있고 그 옆에 원고의 인장이 날인되어 있다. 그리고 원고가 2020. 7. 1. 매매대금 2,904,000,000원 전액을 수령하였다는 취지의 영수증(을 제12호증)을 피고에게 교부하여 주기도 하였다. 그러나 아래와 같은 사정들에 비추어 보면 실제로 위 2020. 6. 23.자 매매계약서의 기재와 같이 원고와 피고 B 사이에 계약금을 704,000,000원으로, 잔금을 2,200,000,000원으로 변경하고, 피고 B이 원고에게 2020. 6. 23.까지 계약금 704,000,000원을 지급하였다거나 2020. 7. 1.까지 매매대금 전액을 원고에게

지급하였다고 보기 어렵다.

㉠ 원고는 2020. 6. 23.자 매매계약서와 2020. 7. 1.자 영수증은 피고가 대출을 받는 데 필요한 서류로 금융기관에 제출하여야 한다고 하여 작성하여 준 것에 불과하다고 주장한다.

㉡ 2020. 6. 23.자 매매계약서는 일반적으로 L 협회에서 제공하는 표준적인 양식에 매매 목적물과 매매대금 등을 기입하고, 특약사항으로 각 매매목적물 별로 매매대금을 나누어 기재하였을 뿐이다. 반면 2020. 5. 25.자 매매계약서는 일반적으로 사용하는 양식으로 작성되지 않았고, 매매목적물과 매매대금 등 기본적인 사항 외에 매매대금의 지급방법, 기존 매매계약서와의 관계, 당사자의 구체적인 의무, 계약 해제 및 위약벌 등에 관한 사항을 자세히 기재하여 이와 대비된다.

㉢ 뒤에서 보는 바와 같이 2020. 6. 23.까지 2020. 5. 25. 기준으로 원고가 계약금으로 받았다고 인정하는 404,000,000원 외에 피고 B이 원고에게 송금한 매매대금은 합계 65,000,000원(= 2020. 5. 26.자 15,000,000원 + 2020. 5. 29.자 50,000,000원)에 불과하다. 또한 2020. 7. 1.까지 원고가 받은 매매대금도 위 404,000,000원과 65,000,000원 외에 2020. 7. 1.에 원고가 받은 35,000,000원과 2,103,029,930원으로서 총 2,203,029,930원만 있을 뿐이고, 추가로 매매대금이 지급되었다고 볼 만한 자료가 없다. 또한 뒤에서 보는 바와 같이 피고 B은 2020. 7. 1.자 영수증을 작성한 이후인 2021. 1. 13. 및 2021. 1. 18.에도 매매대금 일부를 지급하였다.

㉣ 2020. 6. 23.자로 작성된 이 사건 약정서에서는 피고 B이 2,200,000,000원을 대출받아 원고에게 지급하기로 하고, 이를 전제로 전체 매매대금 2,904,000,000원에서 원고가 수령을 인정하는 계약금 404,000,000원을 제외한 2,500,000,000원에서 위 2,200,000,000원을 제외한 나머지 300,000,000원을 피고 B이 원고에게 2020. 12. 31.까지 지급하는 것으로 정하고 있는바, 같은 날 작성된 2020. 6. 23.자 매매계약서와 2020. 7. 1.자 영수증은 이 사건 약정서의 내용과 모순된다.

㉤ 피고 B은, 이 사건 약정서상의 300,000,000원은 실제 그 기재와 달리 매매대금의 일부가 아니라 피고 B이 원고 대신 부담하기로 한 양도소득세 지급의무를 의미한다고 주장한다. 그러나 그와 같이 이 사건 약정서를 명시적 문언과 달리 해석할 아무런 근거가 없고, 오히려 피고 B은 2021. 2. 1.자 공탁서에 '원고에게 약정한 기한인 2020. 12. 31.까지 매매계약 잔금 3억 원 중 2억 원 및 이에 대한

이자 400만 원을 지급하지 못하여 이를 지급하려 하는데, 원고가 수령에 협조하지 않아 공탁신청을 하게 되었다'고 기재하였는바, 피고 B도 이 사건 약정서에 기재된 300,000,000원이 매매대금의 일부임을 인식하고 있었던 것으로 보인다.

나. 피고 B의 매매대금 지급의무 불이행 및 이 사건 매매계약의 해제

1) 원고가 2021. 1. 16. 피고 B에게 '매매대금 및 일체 지불해야 하는 정산금을 이행하지 않았다'는 이유로 2021. 1. 23.까지 이를 이행하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 문자 메시지를 피고에게 보낸 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 피고 B이 2021. 1. 23.까지 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 등을 지급한 내역을 살펴건대, 갑 제16, 21호증, 을 제13, 17, 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 아래 [표 1] 기재와 같이 피고 B은 매매대금으로 순번 1 내지 4 및 11, 12 합계 2,707,029,930원 및 이 사건 약정서에 따른 300,000,000원에 대한 이자로 순번 5 내지 9와 같이 합계 24,000,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있다(이하 원고가 지급받은 위 매매대금과 이 사건 약정서에 따른 이자를 함께 '매매대금 등'이라 한다).

1	2020. 5. 25.	404,000,000	피고 B	앞서 본 바와 같이 원고는 피고 B과 2020. 5. 25.자 매매계약서를 작성할 당시 그때까지 피고 B이 지급한 돈을 404,000,000원으로 최종 정산하여 같은 날 계약금을 지급받은 것으로 하였다.
2	2020. 5. 26.	15,000,000	원고는 이 부분 각 돈이 위 계약금 404,000,000원의 일부로 지급된 것이라고 주장하나, 이는 2020. 5. 25. 당시까지 지급된 돈 404,000,000원을 계약금으로 하였다는 원고의 주장과 모순되는바, 위와 같이 계약금을 404,000,000원으로 정산한 이후 송금된 이 부분 돈은 잔금의 일부로 지급된 것이라고 봄이 타당하다.	
3	2020. 5. 29.	50,000,000		
4	2020. 7. 1.	35,000,000	원고는 이 부분 각 돈을 피고 B으로부터 잔금 일부로 지급받았음을 자인하고 있다.	
		2,103,029,930	중소기업은행	
5	2020. 8. 3.	6,000,000	피고 B	원고는 이 부분 각 돈을 이 사건 약정에 따른 300,000,000원에 대한 이자로

1	2020. 5. 25.	404,000,000	피고 B	앞서 본 바와 같이 원고는 피고 B와 2020. 5. 25.자 매매계약을 작성할 당시 그때까지 피고 B이 지급한 돈을 404,000,000원으로 최종 정산하여 같은 날 계약금을 지급받은 것으로 하였다.
				지급받았다고 자인하고 있다.
6	2020. 9. 2.	6,000,000		
7	2020. 10. 22.	4,000,000		
8	2020. 10. 27.	2,000,000		
9	2021. 1. 4.	6,000,000		
10	2021. 1. 13.	50,000,000	원고는 이 부분 돈을 주식회사 M에 대한 차임으로 지급받았다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 그 금액이나 지급시기 등에 비추어 이 사건 매매계약의 잔금 일부로 지급된 것이라고 봄이 타당하다. 원고는 이 부분 돈을 2020. 8. 이후 6개월 동안의 이 사건 임대차계약에 따른 차임으로 지급받았다고 주장하나, 이는 2020. 8.분부터 차임이 연체되었다고 주장하며 피고 C에게 그때부터의 차임의 지급을 구하는 원고의 태도와도 모순되고, 위 6개월 차임은 48,000,000원으로 액수도 일치하지 않는다. 이 부분 돈은 그 금액이나 지급시기 등에 비추어 이 사건 매매계약의 잔금 일부로 지급된 것이라고 봄이 타당하다.	
11	2021. 1. 18.	50,000,000		
합계	2,731,029,930			

2) 이에 대하여 피고 B은 [표 1]에 기재된 돈 외에도 원고에게 돈을 지급하여 매매대금 등을 전부 지급하였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다[특히, 피고 B은 2020. 11. 16. 3,000,000원, 2020. 11. 25. 2,000,000원을 각 원고에게 송금하였는데, 위 각 돈도 이 사건 약정상의 300,000,000원에 대한 이자로 지급한 것이라고 주장하나, 그 금액에 비추어 그와 같이 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 피고 B이 2020. 12. 12. 원고에게 3,000,000원을 송금한 점에 비추어(을 제18호증) 위 합계 8,000,000원은 원고의 주장과 같이 이 사건 임대차계약에 따른 2020년 7월분 차임으로 보인다].

3) 이와 같이 피고 B은 2021. 1. 23.까지 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 중 196,970,070원(= 2,904,000,000원 - 2,707,029,930원)을 지급하지 아니하였고, 이 사건 약정에 따른 매월 6,000,000원의 이자 지급도 연체하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 앞서 본 원고의 2021. 1. 16.자 문자메시지 통지에 의하여 최고 기간의 다음 날인 2021. 1. 24. 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

4) 이에 대하여 피고 B은, 위 문자메시지는 원고가 아닌 N이 발송한 것으로 N은 매매계약 해제의 의사표시를 할 권한이 없으므로 위 해제 통지는 효력이 없다는 취지로 주장하나, 갑 제8, 13호증, 을 제1, 3, 4, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 N은 종전부터 원고와 피고 B이 이 사건 부동산에 관하여 여러 차례 매매계약을 체결할 당시 동석하였던 점, 피고 B은 위 문자메시지를 받은 이후인 2021. 1. 27. 잔금을 지급하기 위하여 N에게 원고의 계좌번호를 묻는 내용의 문자메시지를 발송하기도 한 점 등에 비추어 보면, N은 원고의 대리인 또는 사자(使者)로서 위 2021. 1. 16.자 문자메시지를 보냈고, 피고 B은 이를 묵시적으로 양해하였던 것으로 보인다. 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

5) 또한 피고 B은, 원고가 위 2021. 1. 16.자 문자메시지의 발송으로 최고한 기한인 2021. 1. 23. 이후 별도의 해제 의사표시를 하지 않았으므로, 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되지 않았다고 주장하나, 소정의 기간 내에 이행이 없으면 계약은 당연히 해제된 것으로 한다는 뜻을 포함하고 있는 이행청구는 이행청구와 동시에 그 기간 내에 이행이 없는 것을 정지조건으로 하여 미리 해제의 의사를 표시한 것으로 볼 수 있는바(대법원 1992. 12. 22. 선고 92다28549 판결 등 참조), 위 2021. 1. 16.자 문자메시지는 원고가 2021. 1. 23.까지 피고 B이 매매대금 등을 전부 지급하지 않는 것을 정지조건으로 하여 이 사건 매매계약에 대한 해제의 의사표시를 한 것으로 해석되고, 그러한 이상 위 기한까지 피고 B이 위와 같이 매매대금 등의 지급의무를 이행하지 않아 정지조건이 성취됨으로써 원고의 별도의 해제의 의사표시를 기다리지 않고도 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 피고 B의 위 주장도 이유 없다.

6) 나아가 피고 B은, 2021. 2. 1. 피고 B이 원고를 피공탁자로 하여 208,000,000원을 변제공탁하였는데, 원고가 그중 57,190,060원을 출금함으로써 원고는 위 해제의 의사표시를

철회하였다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 위 57,190,060원은 원고가 출급한 것이 아니라 경기도 용인시가 공탁금 출급청구권을 압류한 뒤 이를 출급한 것이므로 원고가 해제의 의사표시를 철회하였다고 볼 수 없다. 피고 B의 위 주장도 이유 없다.

7) 마지막으로 피고 B은, 피고 B이 미지급한 금액, 미지급한 매매대금 등을 지급하려 하였으나 원고가 계좌를 폐쇄함으로 인하여 지급하지 못하고 이를 변제공탁한 점 등을 고려하면 원고가 이 사건 매매계약을 해제하는 것은 신의칙에 반하여 허용되지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고 B이 미지급한 매매대금 등의 절대적 액수가 적다고 하기 어려운 점, 원고가 계좌를 폐쇄하고 피고가 위 208,000,000원을 변제공탁하는 등의 사정은 이미 이 사건 매매계약이 해제된 이후의 일인 점, 원고는 이 사건 약정을 통하여 매매대금 중 300,000,000원의 지급기한을 당초 2020. 12. 31.로 정하였던 것인데 2021. 1. 23.까지로 이를 연장하여 주었고, 그럼에도 피고 B은 위 연장된 기한까지 매매대금을 전부 지급하지 못한 점 등을 종합하면, 원고의 위 해제권 행사가 신의칙에 반한다고 볼 수 없다. 피고의 B의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 이 사건 매매계약 해제에 따른 피고 B의 소유권이전등기 의무

1) 청구원인에 관한 판단 이 사건 매매계약이 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B은 특별한 사정이 없는 한 원상회복으로서 원고에게 이 사건 부동산에 관한 진정한 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 B의 동시이행의 항변 및 원고의 재항변에 대하여 가) 피고 B은, 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 원고는 이 사건 매매계약에 따라 지급받은 매매대금 등과 그에 대한 이자를 반환하여야 하고, 이는 피고 B의 원상회복의무와 동시이행의 관계에 있다고 주장한다.

나) 원고가 피고 B으로부터 받은 매매대금 등은 모두 이 사건 매매계약과 관련하여 받은 돈이므로, 모두 이 사건 매매계약 해제에 따라 원상회복의 대상이 되는바, 그 합계는 앞서 본 [표 1]의 기재와 같이 합계 2,731,029,930원이고, 민법 제548조 제2항은 계약해제로 인한 원상회복의무의 이행으로서 반환하는 금전에는 받은 날로부터 이자를 가산하여야 한다고 정하고 있는바, 원고는 피고 B에게 위 돈에 대하여 위 [표 1]의 각 '송금일'란에 기재된 날부터 다 갚는 날까지 상법에 정한 연

6%의 비율로 계산한 법정이자를 지급할 의무가 있다. 또한 매매계약이 해제된 경우 당사자 쌍방의 원상회복의무는 동시이행관계에 있으므로(민법 제549조, 제536조), 원고의 위 매매대금 등 반환의무 및 법정이자 지급 의무는 피고 B의 소유권이전등기 의무와 동시이행의 관계에 있다.

다) 이에 대하여 원고는 위 [표 1] 순번 1번의 계약금 404,000,000원은 피고 B의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되어 원고에게 귀속되는 것이므로 위 돈과 그에 대한 법정이자의 반환의무가 없다는 취지로 주장하는바, 이 사건 약정서 제2, 5, 7항에서 피고 B이 매매대금 등의 지급의무를 이행하지 아니하여 이 사건 매매계약이 해제되는 경우 계약금은 원고에게 귀속되는 것으로 정한 사실은 앞에서 인정한 바와 같으므로 원고는 이를 피고 B에게 반환할 의무가 없고, 그에 대한 법정이자 역시 지급할 의무가 없다고 할 것이다. 원고의 이 부분 주장은 이유 있다.

라) 나아가 원고는, 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 피고 B은 이 사건 근저당권을 말소할 의무가 있고, 이는 원고의 원상회복의무인 위 매매대금 등 반환의무와 동시이행의 관계에 있는바, 원고가 반환하여야 할 매매대금 등에서 이 사건 근저당권 채권최고액 2,640,000,000원이 공제되어야 한다고 주장한다.

근저당권설정등기 등이 있는 부동산 매매계약에 있어서는 매도인의 소유권이전등기 의무와 아울러 근저당권설정등기 말소의무도 매수인의 대금지급의무와 동시이행관계에 있고, 이러한 경우 특별한 약정이 없는 한 매수인은 근저당권설정등기 등으로 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면 그 근저당권설정등기 등이 말소될 때까지 그 등기상의 담보한도금액에 상당한 대금 지급을 거절하거나(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 등 참조), 매수인이 근저당권의 피담보채무액을 확인하여 이를 알고 있는 경우와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 확인된 피담보채무액에 상당한 대금 지급을 거절할 수 있다(대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결 등 참조). 이는 매매계약의 해제에 따른 원상회복의무로서 매도인의 매매대금 반환 의무와 매수인의 근저당권설정등기 등 말소의무가 동시이행의 관계에 있는 경우에도 마찬가지라고 봄이 타당하다. 피고 B이 이 사건 매매계약 이행 과정에서 매매잔금을 대출받기 위해 이 사건 부동산에 이 사건 근저당권설정등기를 경료한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B은 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있고, 이는 원고의 위 매매대금 등 반환의무

및 법정이자 지급의무와 동시이행의 관계에 있다. 이 사건 근저당권의 채권최고액은 2,640,000,000원인바, 원고는 피고 B에 대하여 반환할 매매대금 등과 그에 대한 법정이자 중 위 2,640,000,000원에 달할 때까지의 금액에 대하여는 지급을 거절할 수 있다.

라. 소결론

원고가 반환하여야 할 매매대금 등과 그에 대한 이 법원 변론종결일까지의 이자의 합계는 아래 [표 2] 기재와 같이 2,889,116,318원이다.

15,000,000	2020.05.26.	2024. 7. 18.	6	(4 + 54/365)	3,733,150	18,733,150
50,000,000	2020.05.29.	(4 + 51/365)	12,419,178	62,419,178		
35,000,000	2020.07.01.	(4 + 18/365)	8,503,561	43,503,561		
2,103,029,930	2020.07.01.	(4 + 18/365)	510,949,847	2,613,979,777		
6,000,000	2020.08.03.	(3 + 351/366)	1,425,245	7,425,245		
6,000,000	2020.09.02.	(3 + 321/366)	1,395,737	7,395,737		
4,000,000	2020.10.22.	(3 + 271/366)	897,704	4,897,704		
2,000,000	2020.10.27.	(3 + 266/366)	447,213	2,447,213		
6,000,000	2021.01.04.	(3 + 197/366)	1,273,770	7,273,770		
50,000,000	2021.01.13.	(3 + 188/366)	10,540,983	60,540,983		
50,000,000	2021.01.18.	(3 + 183/366)	10,500,000	60,500,000		
2,327,029,930	2021.01.18.	(3 + 183/366)	10,500,000	60,500,000		
합계				2,889,116,318		

따라서 피고 B은 원고로부터 249,116,318원(= 2,889,116,319원 - 2,640,000,000원) 및 매매대금 등 원본 2,327,029,930원에 대하여 이 법원 변론종결일 다음 날인 2024. 7. 19.부터 다 갚는 날까지 상법에서 정한 연 6%의 비율로 계산한 법정이자를 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 진정명의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.6)

5. 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 인도청구에 관하여

1) 원고와 피고 B 사이의 이 사건 매매계약이 2021. 1. 23. 해제되었고, 원고와 피고 C 사이의 이

사건 임대차계약이 2021. 4. 7. 종료되었음은 앞서 본 바와 같다. 피고들은 이 사건 매매계약이 해제되지 아니하였다고 다툼 뿐, 피고들이 적어도 이 사건 매매계약이 체결된 무렵부터 이 법원 변론종결일까지 별지 목록 제3항 내지 제6항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 쟁점 부동산'이라 한다)을 점유하면서 사용·수익하고 있다는 점에 대하여는 다툼이 없다.

2) 이 사건 매매계약이 해제된 이상 피고 B는 원상회복의무의 이행으로서 이 사건 쟁점 부동산을 원고에게 인도할 의무가 있다. 다만 이는 원고의 피고 B에 대한 앞서 본 원상회복의무와 동시이행의 관계에 있다.

3) 피고 C의 경우 이 사건 임대차계약이 2021. 4. 7. 종료되었고, 피고 C, D는 이 사건 매매계약의 매수인이자 대표이사인 피고 B으로부터 권한을 부여받아 매매목적물인 이 사건 쟁점 부동산을 점유하여 온 것으로도 보이나, 이 사건 매매계약이 해제된 이상 위 각 부동산을 점유할 권원이 없다. 따라서 피고 C, D는 적법한 권원 없이 위 각 부동산을 점유함으로써 원고의 소유권 행사를 방해하고 있다고 할 것이다. 피고 C, D도 원고에게 이 사건 쟁점 부동산을 인도할 의무가 있다.

4) 한편 공동점유자들의 인도의무는 성질상 불가분채무이므로, 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 쟁점 부동산을 인도하여야 한다. 따라서 피고 B는 원고로부터 249,116,318원 및 2,327,029,930원에 대하여 2024. 7. 19.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 쟁점 부동산을 인도할 의무가 있고, 피고 C, D는 피고 B와 공동하여 원고에게 이 사건 쟁점 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득 반환 청구에 관하여

1) 청구원인에 관한 판단 피고들이 이 사건 쟁점 부동산을 점유, 사용하고 있음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고들은 그 사용이익 상당의 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것인바, 피고들은 원고에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 나아가 부당이득 액수에 관하여 보건대, 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 부당이득은 그 차임 상당액이라 할 것인데, 원고가 피고 C에게 2018. 8. 1.부터 이 사건 임대차계약이 종료된 2021. 4. 7.까지 이 사건 쟁점 부동산을 월 차임 8,000,000원에 임대하였음은 앞서 본 바와 같고, 달리 반증이 없는 이상 그 이후의 차임도 위 금액 상당일 것으로 추인된다. 한편, 공동점유자의 부당이득반환채무는 불가분채무(대법원 1991.

10. 8. 선고 91다3901 판결 등 참조)이므로, 피고들은 공동하여 원고가 구하는 바에 따라 피고 B은 소장 부분 송달 다음 날인 2021. 4. 9.부터, 피고 C, D는 각 소장 부분 송달 다음 날인 2021. 4. 8.부터 각 이 사건 쟁점 부동산 인도완료일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

2) 피고 B의 항변에 대한 판단 가) 상계 항변

피고 B은 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복청구권인 매매대금 등 반환채권을 자동채권으로 하여 원고의 부당이득반환채권과 상계한다고 주장하나, 동시이행의 항변권의 대항을 받는 채권을 자동채권으로 하여 상대방 채권과의 상계를 허용하면 상계자 일방의 의사표시에 의하여 상대방의 항변권 행사의 기회를 상실시키는 결과가 되어서 그러한 상계는 허용될 수 없는바(대법원 2014. 4. 30. 선고 2010다11323 판결 등 참조), 피고 B의 원상회복청구권이 원고의 원상회복청구권과 동시이행 관계에 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B이 주장하는 자동채권은 항변권이 붙은 채권으로 이를 자동채권으로 하는 상계는 허용될 수 없다. 피고 B의 위 항변은 이유 없다.

나) 동시이행 항변

피고 B은 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복청구권인 매매대금 등 반환채권과 원고의 부당이득반환채권이 동시이행의 관계에 있다고 주장한다. 그러나 원고가 구하는 위 부당이득반환청구는 이 사건 매매계약이 해제된 이후 기간의 사용이익에 대한 부당이득을 구하는 것인바, 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복청구라고 볼 수 없다. 따라서 피고 B의 차임 상당 부당이득반환 의무가 원고의 매매대금 등 반환 의무와 동시이행의 관계에 있다고 보기 어려우므로, 피고 B의 위 항변도 이유 없다.

3) 피고 C의 항변에 대한 판단 피고 C는 원고에 대한 이 사건 임대차계약에 따른

임대차보증금반환채권 50,000,000원을 자동채권으로 하여 원고의 부당이득반환채권과 상계한다고 주장하나, 자동채권으로 주장하는 임대차보증금반환채권은 피고 C의 연체 차임 채무에 공제, 충당되어 전액 소멸하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 상계 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

원고의 피고 B, C에 대한 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하며, 원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하여야 한다. 제1심 판결 중 피고 D에 대한 부분과, 피고 B, C에 대한 청구가 인용되는 부분에 해당하는 원고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 이를 각 취소하고 피고들에게 원고에 대한 각 해당 의무의 이행을 명하며, 원고의 피고 B, C에 대한 나머지 항소는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사성충용

판사민정석

판사조효정

별지

- 1) 등기부 기재상 면적은 2,408m²이다.
- 2) K의 오기로 보인다.
- 3) 실제 등기부상 지분은 27.76/202이다.
- 4) 24억 원으로 기재되어 있으나, 25억 원의 오기로 보인다.
- 5) 제4조(계약의 해지) 임차인이 계속해서 2회 이상 차임의 지급을 연체하거나 제3조에 위반했을 때는 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.
- 6) 위와 같이 매매계약이 해제되었을 경우 매도인의 법정이자 지급은 계약해제로 인한 원상회복의 범위에 속하므로 부당이득 반환의 성질을 가지는 것이지 반환의무의 이행지체로 인한 손해배상이 아니므로, 매도인의 매매대금 반환의무와 매수인의 소유권이전등기 말소등기절차 이행의무가 동시이행의 관계에 있는지 여부와는 관계가 없다(대법원 2016. 8. 24. 선고 2016다17668 판결 등 참조). 앞서 본 바와 같이 원고는 원고의 매매대금 등 반환의무와 피고 B의 이 사건 근저당권설정등기 말소의무가 동시이행의 관계에 있다는 데에 근거하여 이 사건 근저당권 채권최고액 2,640,000,000원 만큼의 지급을 거절할 수 있을 뿐이고, 또한 이는 지급거절권에 불과할 뿐 해당

금액에 대한 원고의 반환의무가 소멸하는 것이 아니므로, 원고가 위 금액 상당의 지급거절을 하는 것과 무관하게 위 금액을 초과하는 범위에서는 원고가 받은 매매대금 등 2,327,029,930원 전액에 대한 법정이자 발생한다.