

서울중앙지방법원 2021. 1. 20 선고 2018가합6179 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

서울고등법원 2021. 7. 8 선고 2021나2010423 판결

서울중앙지방법원 2021. 1. 20 선고 2018가합6179 판결

전 문

원고1. A

2. B

3. C

원고들의 소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 윤상혁

피고D

소송대리인 법무법인 대송

담당변호사 성민경, 최원지

변론 종결 2020. 12. 23.

판결 선고 2021. 1. 20.

주 문

1. 원고들의 주위적 청구를 기각한다.
2. 피고는 원고 A에게 450,000,000원, 원고 B, 원고 C에게 각 225,000,000원을 각 지급하라.

3. 원고들의 나머지 예비적 청구와 원고 A의 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 1/10은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고들의 주위적 청구 : 피고는 원고들에게 900,000,000원 및 이에 대하여 2018. 5. 4.부터 2020.

11. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

원고들의 예비적 청구 : 피고는 원고 A에게 450,000,000원, 원고 B에게 225,000,000원, 원고 C에게 225,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 5. 4.부터 2020. 11. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

원고 A의 청구 : 피고는 원고 A에게 73,067,969원 및 이에 대하여 2020. 7. 14.부터 2020. 11. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약의 체결 등

- 1) 원고들과 E은 2018. 4. 2. 피고와 피고 소유의 ① 대전 중구 F 잡종지 11,127㎡, ② G 임야 2,256㎡, ③ H 임야 1,653㎡, ④ I 임야 1,889㎡, ⑤ J 임야 2,092㎡(이하 이들을 통틀어 '이

사건 매매목적물'이라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

제1조(매매대금) 이 사건 매매목적물의 매매에 있어 원고들과 E은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

- 매매대금 1,700,000,000원
- 계약금 120,000,000원은 2018. 4. 2. 지불하고, 피고는 이를 정히 영수한다.
- 중도금 1,000,000,000원은 2018. 4. 20. 지불하며
- 잔금 580,000,000원은 2018. 7. 31. 지불한다.

제2조(소유권이전 및 매매물건의 인도) 이 사건 매매계약의 이행기인 2018. 7. 31.(잔금지급일)에 피고는 원고들과 E으로부터 잔금을 수령하면서 소유권이전을 하여야 하나, 원고들과 E의 은행 대출로 인하여 2018. 4. 20. 중도금을 받는 동시에 소유권이전에 필요한 모든 서류를 교부하여 소유권이전등기에 협력함과 동시에 이 사건 매매목적물을 인도하기로 한다. 또한 원고들과 E은 은행 대출 절차가 모두 끝난 후 2018. 7. 31.까지 매매잔금을 지급하기로 한다(단 부득이한 경우 이행치 못할 시 피고 명의로 근저당권을 설정한다).

제3조(저당권 등의 말소) 피고는 이 사건 매매목적물에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권행사를 제한하는 사유가 있거나, 조세 공과금 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 중도금 지급기일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 원고들과 E에게 이전하여야 한다. 다만 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니한다.

2) 이 사건 매매계약 체결 무렵 피고는 이 사건 매매목적물을 포함하여 대전 중구 K 일대에 총 12필지 합계 32,490m²의 토지(이하 이들을 통틀어 'K 토지'라고 한다)를 소유하고 있었고, K 토지를 공동담보로 하여 아래와 같은 내용의 근저당권설정등기와 지상권설정등기(이하 이들을 통틀어 'K 근저당권 등'이라 한다)가 마쳐져 있었다.

1	1,440,000,000원	피고	L단체
2	96,000,000원	피고	L단체
3	250,000,000원	M	주식회사 N
4	1,000,000,000원	농업회사법인 주식회사 O	P영농조합법인

1) 원고들과 E은 2018. 4. 23. 이 사건 매매계약을 원인으로 이 사건 매매목적물 중 각 1/4 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고 A은 2018. 4. 23. Q 주식회사(이하 'Q'이라 한다)로부터 900,000,000원을 대출받고, 위 대출금 채무를 담보하기 위하여 이 사건 매매목적물에 관하여 채권최고액 1,080,000,000원, 근저당권자 Q인 근저당권설정등기를 마쳤다.

3) 원고들과 E은 원고 A이 위 2)항과 같이 대출받은 900,000,000원 등을 재원으로 하여 K 근저당권 등의 피담보채무를 모두 변제하고 2018. 4. 23. 이에 관한 말소등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약의 합의해제

이 사건 매매목적물에 관하여 원고들과 E 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 후 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 적이 없다는 등의 취지로 다투자 원고들과 E은 2018. 5. 4. 피고와 위 매매계약을 해제하기로 합의하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증, 제3호증의 1, 2, 제5호증의 1 내지 5, 제18 내지 20호증, 제22호증, 제23호증의 1 내지 3, 제24호증, 제25호증, 제27호증, 제33호증의 1, 2, 제35호증의 1, 제38호증의 1 내지 6, 제39호증, 제40호증, 을 제11호증의 각 기재, 증인 R의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 청구에 대한 판단

가. 원고들의 매매계약 해제를 원인으로 한 원상회복청구

1) 이 사건 매매계약에 따른 계약금 및 중도금이 언제, 얼마씩 피고에게 지급되었는지에 관하여는 당사자들 사이에 다툼이 있으나, 적어도 원고 A 명의로 Q으로부터 대출받은 900,000,000원이 K 근저당권 등의 피담보채무를 변제하는 방식으로 피고에게 지급되었다는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 2018. 5. 4. 원고들과 E이 피고와 이 사건 매매계약을 해제하기로 합의한 사실은 위에서 본 바와 같다. 한편 갑 제41호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A이 2020. 11. 25. E으로부터 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복청구권을 양도받은 사실을 인정할 수 있고, 위 채권양도통지 의사표시가 포함된 2020. 12. 16.자 원고들 준비서면이 같은 날 피고에게 도달한 사실은 기록상 분명하다.

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 원고 A에게 450,000,000원 $\{=(\text{원고 A 지분 } 900,000,000\text{원} \times 1/4) + (\text{원고 A이 양수한 E 지분 } 900,000,000\text{원} \times 1/4)\}$, 원고 B, 원고 C에게 각 225,000,000원 $(=900,000,000\text{원} \times 1/4)$ 을 반환할 의무가 있다(원고들은 주위적으로 이 사건 매매계약 해제에 따른 매매대금반환채권이 불가분채권이라고 주장하나, 민법 제408조에 의할 때 채권자나 채무자가 여러 사람인 경우 특별한 의사표시가 없으면 각 채권자 또는 각 채무자는 균등한 비율로 권리가 있고 의무를 부담하는 것이고, 이 사건 매매계약 이행에 관하여 원고들과 E 전원의 의사나 능력이 일체로서 고려되었다고 볼 증거는 없다. 따라서 원고들의 매매대금반환채권이 성질상 불가분인 경우에 해당한다거나 의사표시으로써 이를 불가분인 것으로 하기로 하였다고 볼 수 없다).

2) 원고들은 이에 더하여 합의해제로 반환받을 금전에 대한 합의 해제일부부터의 이자 및 지연손해금을 청구하고 있는데, 합의해지 또는 해지계약이라 함은 해지권의 유무에 불구하고 계약 당사자 쌍방이 합의에 의하여 계속적 계약의 효력을 해지시점 이후부터 장래를 향하여 소멸하게 하는 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서 그 효력은 그 합의의 내용에 의하여 결정되고 여기에는 해제, 해지에 관한 민법 제548조 제2항의 규정은 적용되지 아니하므로, 당사자 사이에 약정이 없는 이상 합의해지로 인하여 반환받을 금전에 그 받은 날로부터의 이자를 가산하여야 할 의무가 있는 것은 아니다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다16011 판결 참조). 또한 합의해제로 인한 원고들과 E의 이 사건 매매목적물에 관한 소유권이전등기 말소등기의무와 피고의 매매대금 반환의무는 동시이행관계에 있는바, 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이고, 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시 동시이행의 항변권을 행사하여야 발생하는 것은 아니므로, 동시이행관계에 있는 쌍무계약상 자기채무의 이행을 제공하는 경우 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이다. 그러나 원고들이 이 사건 매매목적물에 관하여 소유권이전등기 말소등기의무의 이행제공을 하여 피고를 이행지체가 빠지게

하였다는 점에 관한 아무런 주장·증명이 없는 이상, 피고가 반환할 매매대금에 관하여 이행지체로 인한 지연손해금 또는 민법 제548조 제2항의 규정에 따른 부당이득금의 성질을 가진 법정이자를 부가할 수는 없는 것이다.

3) 따라서 원고들의 이 부분 주위적 청구는 이유 없고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있다.

나. 원고 A의 불법행위에 따른 손해배상청구

1) 원고 A 주장의 요지 원고 A은 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 지급하기 위하여 이 사건 매매목적물을 담보로 900,000,000원을 대출받아 K 근저당권 등을 말소하여 주었는데, 위 매매계약을 해제하기로 합의한 후로도 피고가 원상회복의무의 이행을 지체하는 바람에 지속적으로 위 대출금에 대한 이자를 지출하게 되었다. 따라서 피고는 불법행위에 따른 손해배상으로 원고 A에게 위 원고가 2018. 5. 15.부터 2020. 7. 14.까지 지출한 이자 합계 73,067,969원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 위 가의 2)항에서 본 바와 같이 합의해제로 인한 원고들과 E의 이 사건 매매목적물에 관한 소유권이전등기 말소등기의무와 피고의 매매대금 반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고들이 이 사건 매매목적물에 관하여 소유권이전등기 말소등기의무의 이행제공을 하여 피고를 이행지체에 빠지게 하였다는 점에 관한 아무런 주장·증명이 없는 이상 피고가 매매대금 반환을 지체하였다고 하여 위법하다고 볼 수는 없다.

3) 결국 원고 A의 이 부분 청구는 손해배상의 범위에 관하여 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 ① 원고들의 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, ② 원고들의 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하며 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하고, ③ 원고 A의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이민수

판사김선아

판사이민영