

서울중앙지방법원 2019. 2. 1 선고 2017가합561273(본소), 2017가합37299(반소) 판결
[매매대금 · 부당이득금반환 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 정재원

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 법경, 담당변호사 정성락, 이정도

변론 종결2018. 12. 21.

판결 선고2019. 2. 1.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2016. 3. 10. 접수 제48403호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 11,600,980원 및 이에 대하여 2018. 11. 3.부터 2019. 2. 1.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 5%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 기재와 같다.

반소: 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게, 476,395,590원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 이 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2017. 11. 21.부터 서울 강남구 C아파트, D호에 대한 원고(반소피고)의 점유, 사용 종료일까지 월 4,667,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)의 아들이다. 피고는 E와 1977. 2.경 혼인하였고, 피고의 모친인 망 F이 1990. 11. 22. 사망하자 원고는 1992. 6. 25. G와 혼인하였다.

나. 서울 강남구 C아파트, D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 1984. 12. 10. E 명의로 1984. 4. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐졌다. 한편, 원고는 1983. 11. 2.경부터 서울 강남구 H빌라 I호에서 피고, E와 함께 거주하다가 1992. 10. 24.경부터 현재까지 이 사건 아파트에 거주하고 있다.

다. 원고는 1984. 12. 11. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 1983. 3. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고의 처인 G은 2002. 12. 23. 이 사건 상가 중 1/2 지분에 관하여 2002. 12. 21. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고와 피고는 2016. 3. 9. 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 관한 매매예약을 체결하였는데(이하 '이 사건 매매예약'이라 한다), 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

제1조: 원고와 피고는 원고 소유인 이 사건 상가 중 1/2 지분을 대금 9억 9,600만 원에

매매예약한다.

제2조: 피고는 원고에게 이 예약 증거금으로 1,000만 원을 지급하고 원고는 오늘 이 돈을 정히 영수한다.

제3조: 이 매매예약의 매매완결일자는 2016. 9. 8.로 하며 위 완결일자가 경과하였을 때에는 피고의 매매완결의 의사표시가 없어도 당연히 매매가 완결된 것으로 본다.

제4조: 제3조에 의하여 매매가 완결되었을 때에는 원고, 피고 간에 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 대한 매매계약이 성립되며, 원고는 피고로부터 제1조의 대금 중 제2조의 증거금을 공제한 나머지 대금을 수령함과 동시에 피고에게 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 관하여 매매로 인한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분을 인도 및 명도하여야 한다.

제6조: 원고는 이 예약체결과 동시에 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 대하여 피고에게 매매예약에 의한 소유권이전등기 청구권 보존의 가등기 절차를 이행하기로 한다.

마. 피고는 2016. 3. 10. 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 관하여 2016. 3. 9. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(서울중앙지방법원 2016. 3. 10. 접수 제48403호, 이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6, 7호증, 을 제1, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구원인에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 앞서 본 사실관계에다가 갑 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 매매예약을 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 해당한다고 봄이 타당하다.

가) 이 사건 매매예약에 따르면, 이 사건 매매예약의 매매예약완결일인 2016. 9. 8.이 경과하였을 때에는 매매가 완결된 것으로 보고, 원고, 피고 사이에 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 관한 매매계약이 성립되며, 원고는 피고로부터 9억 8,600만 원(= 9억 9,600만 원 - 1,000만 원)을 수령함과 동시에 피고에게 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 관한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

나) 피고는 이 사건 매매예약에서 정한 매매예약완결일인 2016. 9. 8.이 경과하였음에도 원고에게 매매대금 9억 8,600만 원을 지급하는 등 추가적인 절차를 이행하고 있지 않다.

다) 원고는 2017. 3. 6.경부터 2017. 3. 16.경까지 3차례에 걸쳐 피고에게 '매매계약 이행의사가 있는 경우 2017. 4. 1. 또는 2017. 4. 10.까지 매매대금 9억 9,600만 원을 원고의 계좌로 지급하라. 위 계좌로 입금시 입금증을 J법률사무소로 보내주면 소유권이전등기가 가능하도록 관련문서를 이관시켜 놓겠으니 입금과 동시에 소유권이전절차를 진행하라'는 내용의 내용증명을 발송하였다.

라) 원고가 피고의 이행거절로 인하여 이 사건 본소장 부분 송달로써 이 사건 매매예약을 해제한다고 주장하자, 이에 대하여 피고는 아래에서 보는 바와 같이, 원고와 피고는 원고가 이 사건 아파트에 거주하기 시작할 무렵인 1992.경 '피고가 고령으로 경제활동을 하지 않는 원고에게 원고가 사망할때까지 필요한 일부 생활비를 보조하고, E 소유의 이 사건 아파트에서 원고 및 G이 거주할 수 있도록 해주면, 원고가 사망 전에 피고에게 이 사건 상가를 증여한다'는 내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 약정에 따라 원고가 피고에게 '자신이 사망하기 전 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 관한 증여를 확실하게 하자'고 하여 형식상 이 사건 매매예약증서를 작성한 후 이 사건 가등기를 마쳤을 뿐 이 사건 매매예약증서가 진정한 계약서임을 전제로 한 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 없다고 주장하고 있다.

2) 피고의 이행거절로 이 사건 매매예약을 해제한다는 의사표시가 담긴 원고의 본소장 부분이 2017. 9. 18. 피고에게 송달되었음은 기록상 분명하므로, 이 사건 매매예약은 2017. 9. 18. 원고의 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다. 따라서 특별한 사정이 없는한, 피고는 원고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는, 원고와 피고는 이 사건 약정을 체결하였는데, 이 사건 약정에 따라 원고가 피고에게 '자신이 사망하기 전 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 관한 증여를 확실하게 하자'고 하여 형식상 이 사건 매매예약증서를 작성한 후 이 사건 가등기를 마쳤을 뿐 이 사건 매매예약증서는 진정한 계약서가 아니므로, 이 사건 매매예약증서가 진정한 계약서임을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다고 주장한다. 나아가 피고는, 이와 같이 이 사건 가등기는 실질적으로 이 사건 약정에 따라 피고의 이

사건 상가에 관한 지분이전청구권의 보전을 위한 것인바, 피고의 원고에 대한 지분이전청구권이 실제로 존재하는 이상 이 사건 가등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다고 주장한다.

2) 을 제3, 4, 10호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 2013. 7.경부터 2016. 9.경까지 서울특별시 강남구가 원고 소유인 이 사건 상가 등에 관하여 부과한 재산세 합계 11,600,980원을 납부한 사실, 피고가 2011. 9. 30.경부터 2017. 5. 2.경까지 원고의 계좌로 합계 32,989,610원을 송금한 사실, 원고와 G이 1992. 10. 24.경부터 현재까지 이 사건 아파트에 거주하고 있는 사실이 인정되나, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고가 이 사건 약정을 체결하였다는 사실, 나아가 원고와 피고가 이 사건 매매예약증서를 형식상 작성하였다는 사실을 인정하기에 부족하다. 따라서 이와 다른 전제에서 나온 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론

피고는 원고에게 이 사건 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 반소 청구원인에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

1) 원고와 피고는 이 사건 약정을 체결하였는데, 원고는 이 사건 본소를 통해 이 사건 상가 중 원고의 1/2 지분에 관한 소유권이전의무를 이행하지 않을 것임을 명백히 하고 있는바, 이는 이 사건 약정에 대한 이행거절에 해당하므로, 피고는 이 사건 답변서 또는 반소장 부분의 송달로써 이 사건 약정을 해제한다. 따라서 원상회복으로써 원고는 피고에게 476,395,590원(= 이 사건 아파트에 관한 2007. 11. 21.부터 2017. 11. 20.까지의 차임 합계 431,805,000원 + 피고가 이 사건 상가에 관하여 2013. 7.경부터 2016. 9.경까지 대납한 재산세 합계 11,600,980원 + 피고가 2011. 9. 30.경부터 2017. 5. 2.경까지 원고의 계좌로 지급한 생활비 합계 32,989,610원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하고, 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2017. 11. 21.부터 이 사건 아파트에 대한 원고의 점유, 사용 종료일까지 차임상당액인 월 4,667,000원의 비율로 계산한 금원을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 약정이 인정되지 않는다고 하더라도, 피고가 원고 및 G으로 하여금 피고의 처 E 소유인 이 사건 아파트에 계속 거주하도록 한 것은 민법상 부모와 성년자 간의 보충적 부양의무 수준을 초과한

것이므로, 부당이득반환으로써 원고는 피고에게 위 1)항 기재 돈을 지급할 의무가 있다(나아가 피고는, 원고 및 G이 이 사건 아파트에 거주하는 것은 대가 없는 사용대차에 해당하는데, 피고는 이 사건 답변서, 반소장 부분 또는 2018. 4. 12.자 준비서면의 송달로써 이를 해지하므로, 부당이득반환으로써 원고는 피고에게 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 이 사건 아파트에 대한 원고의 점유, 사용 종료일까지 차임상당액을 지급할 의무가 있다고도 주장한다).

나. 판단

1) 피고의 위 가. 1) 주장에 관한 판단 위 제2의 나.항에서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 이 사건 약정을 체결하였다는 피고의 주장은 이를 인정할 증거가 부족하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 피고의 위 가. 2) 주장에 관한 판단 가) 이 사건 아파트 차임 상당액 부분
E가 이 사건 아파트의 소유명의자인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 아파트는 E 소유라고 할 것이다. 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 아파트에 거주함으로써 이 사건 아파트의 소유자가 아닌 피고가 차임 상당의 손해를 입었다는 점을 인정하기에 부족하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다(피고는, E가 이 사건 아파트를 취득하였을 무렵 피고에게 이 사건 아파트에 관한 처분, 관리 및 사용권한을 수여하여 피고가 실질적 소유자 또는 사용수익권자이므로 원고에 대하여 이 사건 아파트의 차임 상당액의 부당이득반환을 구할 수 있다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로 피고의 이 부분 주장 사실을 인정하기에 부족하다).

나) 재산세 대납액 부분

1) 피고가 2013. 7.경부터 2016. 9.경까지 서울특별시 강남구가 원고 소유인 이 사건 상가 등에 관하여 부과한 재산세 합계 11,600,980원을 원고 대신에 납부한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 원고는 법률상 원인 없이 위 금액 상당의 이득을 얻었다고 할 것이므로, 원고는 부당이득반환으로써 피고에게 11,600,980원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 원고는, 피고가 재산세를 원고 대신에 납부한 것은 민법 제742조의 비채변제나 민법 제744조의 도의관념에 적합한 비채변제에 해당하여 원고에게 그 반환을 구할 수 없다는 취지로 주장한다. 원고 소유인 이 사건 상가 등에 관하여 부과된 재산세 납부의 채무자는 원고이고, 채권자는

서울특별시 강남구로서, 채무자가 아닌 피고가 채권자인 서울특별시 강남구에 위 재산세를 대신 납부하였다고 하더라도 피고와 서울특별시 사이에서 민법 소정의 비채변제가 성립할 여지가 있음은 별론으로 하고, 원고와 피고 사이에서는 비채변제가 성립할 수 없다고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에서 나온 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다) 생활비 부분

피고가 2011. 9. 30.경부터 2017. 5. 2.경까지 원고의 계좌로 합계 32,989,610원을 송금한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 인정사실만으로는 피고가 위 돈을 원고의 생활비 명목으로 지급하였음을 인정하기에 부족하다(그렇지 않더라도 원고와 피고가 부자관계인 점, 피고는 원고가 이 사건 본소를 제기하기 이전까지 원고에게 위 돈의 반환을 구하지 않은 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 법률상 원인 없이 위 금액 상당의 이득을 얻었다고 보이지는 않는다).

다. 소결론

따라서 원고는 부당이득반환으로써 피고에게 11,600,980원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2018. 11. 3.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결선고일인 2019. 2. 1.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장판사문해정

판사성재민

판사편병호

별지