

수원지방법원 안양지원 2019. 6. 21 선고 2017가합102735(본소), 2017가합103516(반소) 판결
[가등기절차 이행청구 등 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 강

담당변호사 구주와

피고(반소원고) C

소송대리인 변호사 이건호

변론 종결 2019. 4. 12.

판결 선고 2019. 6. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들로부터 별지1 목록 제4항 기재 토지 중 각 1/2 지분에 관하여
청주지방법원 음성등기소 2011. 7. 29. 접수 제19697호로 마친 가등기의 말소등기절차를
이행받음과 동시에 원고(반소피고)들에게,
가. 별지1 목록 제1항 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2011. 7. 29. 접수 제19697호로 마친
소유권이전청구권가등기에 기하여 매매예약 완결을 원인으로 한,
나. 별지1 목록 제2항 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2011. 6. 16. 매매를 원인으로 한,
다. 별지1 목록 제4항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 아의 각 점을 순차로
연결한 선내 (ㄴ)부분 100m²의 각 1/2 지분에 관하여 매매를 원인으로 한
각 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 각 59,000,000원 및 이에 대하여 2017. 6. 20.부터 2019. 6. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 10%는 원고(반소피고)들이, 90%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

1. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게,
가. 별지1 목록 제1항 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 청주지방법원 음성등기소 2011. 7. 29. 접수 제19697호로 마친 소유권이전청구권가등기에 기하여 매매예약 완결을 원인으로 한,
나. 별지1 목록 제2항 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2011. 6. 16. 매매를 원인으로 한,
다. 별지1 목록 제4항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 아의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 100㎡의 각 1/2 지분에 관하여 매매를 원인으로 한
각 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 피고는 원고들에게 각 74,000,000원 및 이에 대하여 2017. 6. 20.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고들은 피고에게 각 83,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 2017. 11. 7.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2005. 5. 27. D로부터 별지1 목록 제2항 기재 토지(이하 'E모텔 부지'라 한다)와 그 지상의 같은 목록 제1항 기재 모텔(이하 'E모텔'이라 한다), 같은 목록 제4항 기재 토지(이하 'F모텔 부지'라 하고, E모텔 부지와 F모텔 부지를 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다)를 매수하여 2005. 5. 30. 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 F모텔 부지 지상에 같은 목록 제3항 기재 모텔(이하 'F모텔'이라 하고, E모텔과 F모텔을 통틀어 '이 사건 각 모텔'이라 한다)을 신축하여 2009. 12. 23. 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고 A(개명 전: G)과 원고 B(개명 전: H)는 피고에게 2009. 9. 3. 1억 원을, 2009. 10. 20. 5,000만 원을 각 대여하였다.

다. 원고들과 피고 사이에 2010. 7. 2. 원고들이 피고로부터 이 사건 각 토지와 이 사건 각 모텔 중 1/2 지분을 매매대금 15억 원(이하 '이 사건 매매대금'이라 한다)에 매수하여 피고가 원고들에게 가등기를 마쳐주기로 하고, 이 사건 매매대금 중 5억 원은 피고가 기존에 이 사건 각 모텔을 I에게 임대하고 지급받은 임대차보증금 5억 원의 반환채무를 원고들이 승계하는 것으로, 나머지 매매대금 중 5억 원은 피고가 2005. 6. 경 E모텔 및 그 부지, F모텔 부지를 담보로 중소기업은행으로부터 대출받은 대출금 채무 5억 원을 원고들이 승계하는 것으로 각 그 지급에 갈음하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

계약서

甲: 피고

乙: 원고들

甲과 乙은 다음과 같이 약속하고 계약서를 작성한다.

1. 乙은 甲에게 용인시 기흥구 J 주택을 甲의 기업은행 대출 신용보증으로 제공하기로 한다.

2. 甲은 乙에게 1억 5,000만 원의 채무를 지고 있으므로 甲은 乙에게 기업은행 대출 정리가 되면 2010년 7월 중 상응한 조치를 하기로 한다.

3. 乙은 甲에게 2010년 7월 중 태안군 K 토지를 L조합에 저당 잡혀서 甲이 기업은행 정리하는데 협조하기로 하고 1억을 대출받아 갑에게 제공하기로 한다. (비용, 이자는 甲의 책임으로 한다)

4. 위의 사항이 다 충족되고 나면 甲은 乙에게 충남 음성군 M면 소재하는 甲의 소유인 E와 F모텔에 대하여 전체 지분의 50%에 대하여 가등기를 해주기로 하고 다음과 같이 약속한다.

1) 甲 소유 모텔 2개동과 부속토지에 대한 전체 지분 50%에 대한 매매대금은 15억으로 한다.

(보증금 5억, 은행대출 5억 승계하는 조건임)

2) 가등기 후에 乙은 甲에게 위 J 주택을 팔아서 甲에게 5억을 그 매매대금으로 건네주기로 한다.

3) 5억을 건네주면 甲은 세를 놓은 모텔을 1년간 운영하기로 하고 그 대가로 甲은 乙에게 은행보증금 5억에 대한 이자를 공제하고 약 900만 원씩 매달 지급해 주기로 한다.

4) 1년 후에 甲은 乙이 모텔을 직접 운영한다하면 乙에게 건네준다. 이때 乙은 5억(보증금)을 甲에게 건네야 한다. 乙이 사정상 운영할 수 없을 때는 甲이 계속 운영할 수 있다.

5) 쌍방은 서로 초심을 잃지 않고 이해와 협력으로 도우며 함께하기로 한다.

라. 이후 원고들은 피고와 위 나.항 기재 대여금 합계 1억 5,000만 원을 이 사건 매매대금 중 일부로 충당하기로 하였고, 피고에게 이 사건 매매대금 명목으로 2010. 7. 6. 1억 원, 2010. 8. 9. 8,500만 원, 2010. 9. 20. 3,000만 원, 2010. 10. 7. 3,000만 원, 2011. 6. 17. 1억 9,000만 원 합계 4억 3,500만 원을 지급하였다.

마. 한편 피고는 2011. 1. 21. 이 사건 각 모텔의 임차인 I에게 임대차보증금 5억 원을 반환하였다.

바. 원고들과 피고는 2011. 6. 16. 다음과 같은 금전소비대차계약서(이하 '이 사건 금전소비대차계약서'라 한다)를 작성하였다.

금전 소비대차 계약서

채권자 원고들(이하 "갑"이라 한다)과 채무자 피고(이하 "을"이라 한다) 사이에 아래와 같이 금전소비대차계약을 체결한다.

제1조(목적)

"갑"은 일금 일십억원정(₩1,000,000,000)을 "을"에게 대부해주고 "을"은 이것을 차용한다.

제2조(변제)

"을"은 "갑"에 대하여 제1조의 차용금을 2016. 7. 21. "갑"의 주소에 지참 또는 송금하여 지급한다.

.. 중략 ..

제7조(특약사항)

상기 계약 일반사항 이외에 아래 내용을 특약사항으로 정하며, 일반사항과 특약사항이 상충되는 경우에는 특약사항을 우선하여 적용하도록 한다.

2. 이건 금전소비대차계약서는 가등기담보와 관련하여 작성한 것이다. (채무자는 채권자들에게 2011. 7. 말경까지 가등기 설정을 해 주기로 한다.)

사. 원고들과 피고 사이에 2011. 7. 21. E모텔과 F모텔 부지의 각 1/2 지분에 관한 매매예약이 체결되고, 2011. 7. 29. 청주지방법원 음성등기소 접수 제19697호로 위 각 부동산의 각 1/2 지분에 관하여 원고들 명의의 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)가 마쳐졌다.

아. 원고들은 2013. 3.경 이 사건 매매계약에 기하여 피고에게 임대차보증금 지급금 명목의 5억 원을 지급하고 E모텔을 직접 운영하기로 하고, 그에 따라 2013. 3. 22. E모텔의 사업자등록자 명의를 피고에서 원고 B로 변경하였으며, 피고에게 임대차보증금 지급금 명목으로 2013. 2. 4. 1억 원, 2013. 2. 8. 5,000만 원, 2013. 2. 28. 1억 원, 2013. 3. 11. 1억 원, 2013. 3. 15. 4,000만 원, 2013. 6. 27. 4,000만 원, 2013. 7. 15. 1,000만 원, 2013. 7. 27. 1,000만 원 합계 4억 5,000만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 10, 12, 14, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. E모텔 및 그 부지에 관한 소유권이전등기청구

1) 청구원인에 관한 판단 가) 살피건대, 원고들과 피고 사이에 2010. 7. 2. 이 사건 각 모델 및 이 사건 각 토지의 50% 지분에 관하여 이 사건 매매계약이 체결된 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고들과 피고 사이에 2011. 6. 16. 이 사건 매매계약의 목적물을 E모텔 및 그 부지(E모텔이 F모텔 부지를 침범하고

있는 부분 포함, 이하 같다) 전체의 소유권으로 변경하고, 매매대금은 종전의 15억 원에서 F모텔 부지 침범 부분에 대한 1억 원을 더한 16억 원으로 하되, 당시까지 지급되지 못한 매매대금 10억 1,500만 원(=16억 원 - 1억 5,000만 원 - 4억 3,500만 원)의 지급방법에 관하여, 피고가 기존에 이 사건 각 모텔과 그 부지를 담보로 N조합과 O조합으로부터 대출받은 채무 합계 7억 5,000만 원 중 1/2인 3억 7,500만 원을 원고들이 이행인수하는 것으로 같은 금액의 이 사건 매매대금 일부 지급에 갈음하기로 하고, 5억 원은 임대차보증금 지급금 명목으로 원고들이 E모텔을 직접 운영할 때 피고에게 지급하기로 하고, 4,000만 원은 원고들이 E모텔 지하 점포에 대한 피고의 임대차보증금반환채무 3,000만 원을 승계하고 위 점포의 월 임대료 150만 원을 1년간 원고들 대신 피고가 지급받는 것으로 지급에 갈음하기로 하는 합의(이하 '이 사건 변경합의'라 한다)가 이루어진 사실, 2011. 7. 21. E모텔 및 F모텔 부지에 관하여 원고들 명의의 이 사건 가등기가 경료되었는데, 그 중 F모텔 부지에 관한 가등기는 E모텔 부지에 경료되어야 할 가등기가 착오로 잘못 경료된 사실, E모텔이 F모텔 부지를 침범한 부분은 별지3 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 아의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 100m²(이하 '이 사건 경계침범 부분'이라 한다)인 사실은 앞서 든 각 증거에 갑 제23호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

나) 한편 피고는 원고들과 매매목적물을 변경하기로 한 것이 2011. 6. 16.경이 아닌 2013.

3.경이라고 주장하나, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 2011. 6. 16. 작성된 이 사건 금전소비대차계약서상의 차용금 10억 원은 원고들이 당시까지 피고에게 지급하였거나 이 사건 변경합의에서 이행인수 등으로 지급에 갈음하기로 한 금액의 합계액(=차용금 지급갈음 1억 5,000만 원 + 계좌이체 등 4억 3,500만 원 + 대출금 이행인수 3억 7,500만 원 + 지하 점포 임대차보증금 승계 및 차임채권 양도 합계 4,000만 원)과 일치하는 점, 2011. 7. 21. E모텔 및 F모텔 부지에 관하여 이 사건 가등기가 경료되었고, 그 중 F모텔 부지에 관한 가등기는 원래 E모텔 부지에 경료되어야 할 가등기가 착오로 잘못 경료된 것이며, 위 가등기는 원고 A이 공무원 신분인 점을 고려하여 소유권이전등기를 대신하는 의미를 가지고 있었던 것으로 보이는바, 피고 주장과 같이 2013. 3.경 매매목적물 변경에 관한 합의가 이루어졌다면, 2011. 7. 21. 이 사건 가등기가 경료된 사실이 합리적으로 설명되지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건

변경합의는 이 사건 금전소비대차계약서 작성일인 2011. 6. 16.경 이루어졌다고 봄이 상당하다.

다) 위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들에게, E모텔 중 각 1/2 지분에 관하여 매매예약 완결을 원인으로 하는 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기절차를, E모텔 부지 및 이 사건 경계침범 부분 중 각 1/2 지분에 관하여 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 항변에 관한 판단 가) 피고는 '원고들이 E모텔 및 그 부지에 관한 소유권이전등기를 경로받기 전에 먼저 F모텔 부지에 관하여 경로된 가등기를 말소하여야 한다'는 취지로 주장한다.

나) 살피건대, 피고가 이 사건 매매계약 및 변경합의에 따라 원고들에게 E모텔 및 그 부지 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기에 갈음하여 가등기를 마쳐주기로 하였으나, 착오로 E모텔과 F모텔 부지 중 각 1/2 지분에 관하여 이 사건 가등기를 경로한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고들은 피고에게 원인무효인 F모텔 부지에 관한 가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이나, 이러한 원고들의 F모텔 부지에 관한 가등기말소의무가 피고의 E모텔 및 그 부지에 관한 소유권이전등기의무에 대하여 선이행의무라고 볼 아무런 근거가 없다. 다만 피고의 위 주장에 동시이행항변이 포함되어 있는 것으로 설회하여 살피건대, 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있는 제도이고, 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도 구체적인 계약관계에서 각 당사자가 부담하는 채무에 관한 약정 내용에 따라 그것이 대가적 의미가 있어 이행상의 견련관계를 인정하여야 할 사정이 있는 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있는바(대법원 1992. 8. 18. 선고 91다30927 판결 참조), 피고가 원고들에게 이 사건 매매계약 및 변경합의의 효력에 따라 부담하는 E모텔 및 그 부지에 관한 소유권이전등기의무와 원고들이 위 계약의 이행과정상의 착오로 F모텔 부지에 관하여 원인무효의 가등기를 경로받음에 따라 피고에게 부담하는 가등기말소의무는 이행상의 견련관계가 있다고 봄이 신의칙과 공평의 원칙에 부합한다.

다) 따라서 피고는 원고들로부터 F모텔 부지 중 각 1/2 지분에 관한 가등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 원고들에게 E모텔 및 그 부지 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이다.

3) 소결 따라서 피고는 원고들로부터 F모텔 부지 중 각 1/2 지분에 관하여 마친 가등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 원고들에게 E모텔 중 각 1/2 지분에 관하여 매매예약 완결을 원인으로 하는 이 사건 가등기에 기한 소유권이전등기절차를, E모텔 부지 및 이 사건 경계침범 부분 중 각 1/2 지분에 관하여 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

나. 이 사건 매매계약 및 변경합의에 기한 약정금 청구

1) 이 사건 매매계약서 제4조 제3항에 기한 1억 3,500만 원 청구에 관한 판단 가) 살피건대, 이 사건 매매계약에는 '원고들이 피고에게 5억을 건네주면 피고는 세를 놓은 모텔을 1년간 운영하기로 하고 그 대가로 피고는 원고들에게 은행보증금 5억 원에 대한 이자를 공제하고 약 900만 원씩 매달 지급해 주기로 한다'라는 내용(제4조 제3항)이 포함되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 위 '5억'은 당초 매매대금이었던 15억 원에서 임대차보증금반환채무 5억 원과 은행대출금채무 5억 원의 승계 부분을 공제한 나머지로써 원고들이 위 각 채무의 승계와 별도로 피고에게 지급하기로 한 매매대금을 지칭하는 것으로 해석되고, 위 조항 중 '피고는 원고들에게 은행보증금 5억 원에 대한 이자를 공제하고'라는 문언에 비추어, 피고의 원고들에 대한 매월 900만 원의 모텔수익금(이하 '약정수익금'이라 한다) 지급의무는 원고들이 피고의 은행대출금채무 5억 원을 승계하여 해당 금액의 매매대금이 지급된 것으로 간주되는 것을 전제하고 있다. 결국 이 사건 매매계약 체결 당시 원고들과 피고는, 원고들이 임대차보증금반환채무 승계 명목의 5억 원을 제외한¹⁾ 나머지 매매대금 10억 원을 채무 승계 또는 직접 지급 등의 방식으로 지급하면, 피고가 이 사건 각 모텔을 운영하는 대가로 원고들에게 매월 900만 원의 약정수익금을 지급하기로 약정하였다고 봄이 상당하다. 또한 2011. 6. 16.경 이 사건 변경합의가 있었으나, 당시 원고들과 피고 사이에 이 사건 매매계약서의 내용 중 이 사건 변경합의에 따라 수정된 부분, 즉 매매목적물, 매매대금 총액 및 지급방법을 제외한 나머지 부분의 효력을 소멸시키기로 합의하였다고 볼 만한 자료가 없으므로(아래에서 보는 바와 같이 피고는 이후 일정기간 동안 원고들에게 약정수익금을 지급하기도 하였다), 약정수익금 지급의무에 관한 이

사건 매매계약서 제4조 제3항은 이 사건 변경합의에도 불구하고 여전히 유효하다고 할 것이다.

나) 그런데 원고들이 피고에게 이 사건 변경합의 무렵까지 합계 5억 8,500만 원의 매매대금을 지급한 사실, 이 사건 변경합의를 통해 원고들이 피고에게 추가로 4억 1,500만 원(=3억 7,500만 원의 대출금채무 이행인수 + 3,000만 원 상당의 지하 점포 임대차보증금반환채무 승계 + 1,000만 원 상당의 지하 점포 임대료 채권 양도)의 매매대금을 지급한 것으로 정산된 사실, 이 사건 변경합의 시점부터 2013. 2.경까지 피고가 E모텔을 운영한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 2012. 5.경부터 2013. 2.경까지 원고들에게 합계 4,500만 원의 약정수익금을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제18호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

다) 그렇다면 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들에게, 원고들이 10억 원 상당의 매매대금을 지급한 것으로 정산된 이 사건 변경합의 이후부터 피고가 E모텔 운영을 종료한 때까지(2011. 7.분부터 2013. 2.분까지)의 20개월에 대한 약정수익금 합계 1억 8,000만 원(=900만 원 × 20개월)에서 피고가 이미 지급한 4,500만 원을 공제한 나머지 1억 3,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) E모텔 지하 점포에 대한 차임 상당액 지급청구 가) 살피건대, 2011. 6. 16.경 이 사건 변경합의를 통해 원고들이 피고로부터 E모텔의 지하 점포에 관한 임대차보증금반환채무 3,000만 원을 승계하고, 위 지하 점포에 관한 2011. 7.분부터 2012. 6.분까지의 월 150만 원의 임대료 채권을 피고로 하여금 수령하도록 함으로써, 합계 4,000만 원의 매매대금을 지급하는 것으로 정산한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이러한 이 사건 변경합의의 내용은 E모텔의 지하 점포에 관한 2012. 7.분부터의 임대료 채권이 원고들에게 귀속됨을 전제로 하는바, 만일 피고가 위 지하 점포에 관하여 2012. 7.분 이후의 임대료를 수령하였다면, 피고는 원고들에게 해당 금액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 할 것이다.

나) 그런데 피고가 E 모텔의 지하 점포에 관하여 2012. 7.경부터 2015. 12.경까지 42개월간 매월 150만 원의 임대료를 수령한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 6,300만 원(=42개월 × 150만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 원고들의 미지급 매매대금채무와의 상계 또는 공제 원고들은 피고에 대한 약정수익금 1억 3,500만 원 및 E모텔 지하 점포에 대한 차임 상당의 부당이득금 6,300만 원의 지급채권을 자동채권으로 하여 피고의 원고들에 대한 5,000만 원의 임대차보증금 지급금 명목의 매매잔대금 채권과 이 사건 경계침범 부분에 관한 추가 매매대금채권을 상계 내지 공제한다고 주장하므로 살피건대, 원고들이 이 사건 매매계약 및 변경합의에 따라 피고에게, E모텔을 직접 운영하고자 할 경우 임대차보증금 지급금 명목의 5억 원²⁾ 을, 이 사건 경계침범 부분에 관한 추가 매매대금 1억 원을 각 지급하여야 하는 사실, 원고들이 E모텔을 직접 운영하고자 피고에게 2013. 2. 4.부터 2013. 7. 27.까지 임대차보증금 지급금 명목으로 합계 4억 5,000만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다. 또한 원고들은 아래 3.다.2)나)항에서 살펴보는 바와 같이 피고에게 이 사건 경계침범 부분에 관한 추가 매매대금 1억 원 중 합계 7,000만 원을 지급하였으므로, 원고들은 피고에게 매매잔대금 합계 8,000만 원(=임대차보증금 지급금 미지급 5,000만 원 + 추가 매매대금 미지급 3,000만 원)을 지급할 의무가 있다고 할 것인데,³⁾ 원고들의 위 5,000만 원에 대한 상계의 의사표시가 담긴 2017. 6. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 2017. 6. 19., 위 3,000만 원에 대한 상계의 의사표시가 담긴 2017. 10. 6.자 준비서면이 2017. 10. 17. 각 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 결국 원고들의 피고에 대한 8,000만 원 상당의 금전채권은 상계로 인해 대등액에서 소멸되었다.

4) 소결 따라서 피고는 원고들에게 각 59,000,000원{=(약정수익금 1억 3,500만 원 + 차임 상당 부당이득금 6,300만 원 - 미지급 매매대금 상계 내지 공제 8,000만 원) × 1/2} 및 이에 대하여 원고들의 약정수익금 및 차임 상당 부당이득금에 대한 이행청구의 의사표시가 담긴 2017. 6. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2017. 6. 20.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2019. 6. 21.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. E모텔 및 그 부지(이 사건 경계침범 부분 제외)에 대한 미지급 매매대금 청구

1) 피고는 'E모텔 및 그 부지(이 사건 경계침범 부분 제외)에 관한 매매대금 합계 15억 원 중에서 원고들이, 2011. 6. 16.경까지 지급한 5억 8,500만 원, 이 사건 변경합의 당시 대출금채무를 이행인수함으로써 지급된 3억 7,500만 원, E모텔 직접 운영과 관련하여 지급한 합계 4억 5,000만 원, E모텔 지하 점포의 임대차보증금반환채무를 인수함으로써 지급된 3,000만 원을 모두 더한 합계 14억 4,000만 원의 매매대금만을 지급하였으므로, 미지급 매매대금인 6,000만 원을 지급할 의무가 있다'라고 주장한다.

2) 그러나 이 사건 변경합의 당시 피고가 원고들을 대신하여 E모텔 지하 점포의 임대료 월 150만 원을 1년간 지급받는 것으로 원고들의 매매대금 1,000만 원 상당의 지급에 갈음하기로 하는 합의가 이루어진 사실, 실제로 피고가 위 지하 점포에 관하여 2011. 7.분부터 2012. 6.분까지의 임대료를 지급받은 사실, 원고들이 2013. 3.경 E모텔을 직접 운영하기로 하면서 피고에게 지급할 5억 원의 매매대금 중 4억 5,000만 원만을 지급하였고, 원고들이 2017. 6. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 원고들의 피고에 대한 약정수익금 등 합계 1억 9,800만 원 지급채권을 자동채권으로 피고의 원고들에 대한 미지급 매매대금 5,000만 원 지급채권을 상계한 사실은 앞서 본 바와 같다.

3) 결국 피고가 주장하는 미지급 매매대금 중 1,000만 원은 이 사건 변경합의 및 그에 따른 피고의 E모텔 지하 점포에 관한 1년간의 임대료 수령으로써, 나머지 5,000만 원 또한 원고들의 상계의 의사표시으로써 모두 소멸하였다고 할 것이다. 피고의 이 부분 반소청구는 이유 없다.

나. 원고들이 이행인수한 대출금 원금에 대한 이자부담금 청구

1) 피고는 '원고들이 이행인수한 대출금채무 3억 7,500만 원에 대해 발생하는 이자는 원고들이 납부하여야 함에도 이를 납부하지 아니하여 피고가 원고들을 대신하여 2011. 7.경부터 2013. 2.경까지 발생한 이자 합계 4,600만 원 상당을 납부하였으므로, 원고들은 위 금액 상당을 피고에게 지급할 의무가 있다'라고 주장한다.

2) 살피건대, 이 사건 매매계약서 제4조 제3항에 '원고들이 5억 원을 건네주면 피고는 세를 놓은 모텔을 1년간 운영하기로 하고 그 대가로 피고는 원고들에게 은행보증금 5억에 대한 이자를 공제하고 약 900만 원씩 매달 지급해 주기로 한다'라고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 위

인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 위 제4조 제3항의 문언 중 '은행보증금 5억에 대한 이자를 공제하고'의 의미는 이 사건 매매계약 당시 원고들이 매매대금의 지급에 갈음하여 승계하기로 했던 피고의 대출금채무 5억 원과 관련하여 피고가 이 사건 각 모텔을 운영하는 동안 발생하는 이자는 모텔수익금에서 충당한다'는 의미로 해석되고, 원고들이 이 사건 변경합의에 따라 이행인수한 피고의 대출금채무 3억 7,500만 원은 이 사건 매매계약 당시 원고들이 승계하기로 했던 은행보증금 5억 원 중 일부에 상응하는 것으로 봄이 상당하다. 또한 이 사건 변경합의에도 불구하고 이 사건 매매계약서의 내용 중 이 사건 변경합의로 수정된 매매목적물, 매매대금 총액 및 지급방법을 제외한 나머지 부분의 효력은 여전히 유효한 것으로 판단됨은 앞서 본 바와 같다.

3) 그렇다면 원고들이 이행인수한 3억 7,500만 원의 대출금채무와 관련하여 피고가 E모텔을 운영한 기간 동안 발생한 이자는 피고 스스로 위 모텔의 운영수익금으로 납부하여야 하고, 원고들에게 별도로 그 지급을 구할 수 없다고 봄이 타당한바, 피고는 원고들에게 위 3억 7,500만 원의 대출금채무에 대하여 피고가 E모텔을 운영한 기간인 2011. 7.경부터 2013. 2.경까지 발생한 이자 상당액의 지급을 구하고 있으므로, 피고의 이 부분 반소청구도 이유 없다.

다. 이 사건 경계침범 부분에 대한 미지급 매매대금 청구

1) 청구원인에 관한 판단 살피건대, 이 사건 변경합의 당시 원고들과 피고 사이에, 매매목적물을 E모텔 및 그 부지로 변경하면서, E모텔이 F모텔 부지를 침범하고 있는 이 사건 경계침범 부분에 관하여 추가 매매대금으로 1억 원을 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 또한 피고는 2014. 8. 8. 원고들이 P 명의 계좌에 송금한 2,000만 원, 2015. 9. 23. Q 명의 계좌로 송금한 1,500만 원, 2015. 11. 24. R 명의 계좌로 송금한 840만 원 중 500만 원을 더하여 합계 4,000만의 매매대금을 지급받은 사실을 자인하고 있으므로, 원고들은 특별한 사정이 없는 한 피고에게 6,000만 원(=1억 원 - 2,000만 원 - 1,500만 원 - 500만 원)의 매매대금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고들의 항변에 관한 판단 가) 정산합의 주장

원고들은 '2015. 7. 11.경 피고와 사이에 E모텔의 주차장 부지인 충북 음성군 S리(이하 'S리'라고만 한다) T 토지와 U 토지의 매매대금 합계 5,000만 원을 지급함으로써 이 사건 경계침범 부분에 관한 추가 매매대금 1억 원을 모두 지급한 것으로 합의하였다'라고 주장한다. 살피건대, 갑 제22호증의

기재만으로는 원고들 주장과 같은 정산합의가 있었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 매매대금 일부 변제 주장

원고들은 '피고와 사이에 원고들이 E모텔의 주차장 부지인 T, U 토지의 매매대금으로 지급한 5,000만 원을 이 사건 경계침범 부분의 매매대금으로 정산하기로 합의하였으므로, 원고들은 피고가 지급받았음을 자인하는 금액보다 3,000만 원을 더 변제하였다'라는 취지로 주장하는 반면, 피고는 'T, U 토지는 피고가 원고들에게 소개하여 준 토지일 뿐 이 사건 매매계약과는 무관하므로, 원고들이 위 각 S리 토지 매매대금으로 지급한 금액 중 피고가 이 사건 매매대금조로 충당되었음을 자인한 2,000만 원을 넘은 금액은 이 사건 경계침범 부분에 관한 추가 매매대금 1억 원의 변제로 인정되어서는 아니 된다'라고 주장한다.

살피건대, 갑 제17, 20, 22호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고들과 피고가 2015. 7. 11. T 토지와 U 토지(이하 '이 사건 주차장 부지'라 한다)를 E모텔의 주차장 부지로 매수하기로 협의한 사실, 이에 따라 원고 B가 2015. 11. 16. V로부터 U 토지를 매매대금 2,000만 원에, 2015. 12. 1. W로부터 T 토지를 매매대금 3,000만 원에 각 매수하는 내용의 계약을 체결한 사실, 원고들이 2015. 9. 23. Q 명의 계좌로 1,500만 원을, 2015. 11. 16. W 명의 계좌로 합계 2,660만 원을, 2015. 11. 24. R 명의 계좌로 840만 원을 각 송금함으로써 이 사건 주차장 부지에 대한 매매대금 합계 5,000만 원이 완납된 사실, 그 무렵 이 사건 주차장 부지에 관하여 원고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실이 각 인정되고, 위 인정사실에 앞서 든 각 증거, 증인 V의 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 피고는 2015. 7. 11. 원고들과 대화할 당시 '내가 이 사건 주차장 부지 매입과 관련하여 계약금 500만 원을 걸어두었고, 4,000만 원까지 융자가 나오는데, 4,000만 원 융자는 갚아주겠다'라는 취지로 이야기하였고, 그 직후 원고 A이 피고에게 '주차장은 네가 해결해 달라'고 말하자, 피고가 '내가 해결을 해준다니까'라고 말한 사실, ② 피고는 원고들이 U 토지 매매와 관련한 계약금을 지급하기 전에 미리 이를 매도인 V 측에게 지급해둔 것으로 보이는 점, ③ 만일 피고 주장과 같이 이 사건 주차장 부지가 이 사건 매매계약과 별개의 것으로서 피고가 원고들에게 별도의 계약을 중개해 준 것에 불과하다면, 위와 같이 피고가

자신의 자금으로 계약금을 미리 지급하거나, 원고들에게 '주차장 부지를 해결해주겠다'라는 취지의 말을 하는 등으로 이 사건 주차장 부지 매매계약의 체결과정에 적극적으로 관여한 것은 매우 이례적인 일이라고 볼 수 있는 점, ④ 원고들이 Q, W, R 명의 계좌로 합계 5,000만 원을 송금함으로써 이 사건 주차장 부지의 매매대금이 전액 지급된 것으로 처리되었음에도, 피고는 그 중 일부인 Q 명의 계좌로 송금된 1,500만 원과 R 명의 계좌로 송금된 840만 원 중 500만 원만이 이 사건 경계침범 부분에 관한 추가 매매대금 지급에 충당되었다고 주장하고 있는바, 이렇듯 피고가 추가 매매대금 지급으로 인정한 2,000만 원과 그렇지 아니한 나머지 3,000만 원을 구분할 만한 별다른 자료를 찾을 수 없는 점 등에 비추어 보면, 원고들이 이 사건 주차장 부지의 매매대금으로 지급한 합계 5,000만 원은 피고와의 관계에서 이 사건 경계침범 부분에 관한 추가 매매대금의 지급으로 전액 충당되었다고 봄이 상당하다.

다) 상계 항변

원고들은 피고에게 이 사건 경계침범 부분에 관한 매매대금 중 미지급된 3,000만 원을 지급할 의무가 있다고 할 것인데, 원고들이 피고에 대한 약정수익금 1억 3,500만 원 및 E모텔 지하 점포에 대한 차임 상당의 부당이득금 6,300만 원의 지급채권을 자동채권으로 하여 피고의 원고들에 대한 이 사건 경계침범 부분에 관한 추가 매매대금채권을 상계함으로써 피고의 위 채권이 전액 소멸하였음은 위 2.나.3)항에서 살펴본 바와 같다.

라) 소결

결국 피고의 이 부분 반소청구도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김현정

판사신동헌

판사박지숙

별지

후 원고들이 이 사건 각 모델을 직접 운영하고자 할 때 원고들이 피고에게 임대차보증금 명목의 5억 원을 지급할 것을 정하고 있으므로, 원고들이 피고에게 임대차보증금 명목의 5억 원을 포함하는 매매대금을 모두 지급한 후에야 피고가 약정수익금 지급의무를 부담한다는 취지의 피고 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 이 금액은 당초 피고가 이 사건 각 모델의 임차인 I에게 부담하던 임대차보증금반환채무 5억 원을 기준으로 산정되었으나, 이 사건 매매계약 체결 이후 피고가 I에게 임대차보증금 5억 원을 반환하였고, 그 이후에 이 사건 변경합의가 이루어졌으므로, 위 5억 원은 원고들이 피고로부터 E모델 운영권한 등을 이전받을 때 지급하여야 하는 매매잔대금의 성격을 갖게 되었다. 다만 편의상 '임대차보증금 명목의 금원'으로 지칭하기로 한다.

3) 자동채권인 원고들의 피고에 대한 약정수익금 및 부당이득금 채권에 항변권이 있다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없으므로(원고들의 매매대금 15억 원 전액 지급을 조건으로 약정수익금 등 지급의무가 발생한다는 취지의 피고의 주장을 받아들일 수 없음은 앞서 본 바와 같다), 원고들의 상계의 의사표시는 일응 적법하다고 할 것이다.