

서울고등법원 2020. 12. 8 선고 2019나2053762 판결 [부당이득금반환 등]

전 문

원고, 피항소인 A 주식회사

소송대리인 변호사 하상우

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 창조

담당변호사 이지혁

변론 종결 2020. 10. 15.

판결 선고 2020. 12. 8.

제 1 심 판결 의정부지방법원 고양지원 2019. 10. 11. 선고 2018가합72553 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 572,247,253원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지

연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는, 아래와 같이 일부 오기를 바로잡고, 피고가 이 법원에서 추가 하거나 강조하는 주장에 관하여 제2항에서 판단하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

○ 제1심판결문 제2쪽 21행과 제4쪽 14행의 각 "D"을 "V"로, 제4쪽 2행의 "2018. 8.31."을 "2017. 8. 31."로 수정한다.

2. 추가판단

가. 피고의 주장

1) 피고의 잘못이 아니라, 원고의 귀책사유로 인해 이 사건 부동산에 관한 피고의 소유권이전등기의무가 이행불능으로 되었다. 피고는 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 법무사 사무실에 제공하였으나, 원고는 2017. 11. 8. 약속한 추가 지급금 2,000만원을 지급하지 않았을 뿐만 아니라 계약 당시 인수하기로 한 T 근저당권의 피담보채무도 변제하지 않았다. 따라서 피고는 원고에게 기수령한 매매대금을 반환할 의무가 없다.

2) 설령 원상회복의무가 인정된다고 할지라도, 중도금 중 실질적으로 미지급된 2,000만 원, E에게 지급된 1,000만 원, 가스비 및 수도요금 2,503,220원 및 신규 임차인에 대한 보증금 반환금 1,000만 원, 합계 42,503,220원은 반환대상에서 공제되어야 한다.

또한, 원고는 채무불이행으로 인한 손해배상으로, 피고에게 T 대출금에 대한 지연이자

229,188,970원(매매계약 체결일인 2017. 5. 8.부터 2018. 8. 1.까지 해당액)과 피고 지출의 중개보수비 3,000만 원의 합계 259,188,970원을 배상할 의무가 있으므로, 위손해배상채권으로 대등액에서 상계한다.

나. 판단

1) 먼저, 누구의 귀책사유로 이 사건 매매계약의 이행이 불가능해진 것인지에 관하여 본다. 앞서 인용한 제1심판결의 인정사실 및 갑 제2, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 16호증의 각 기재와 제1심증인 E, V, U의 각 증언에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 피고의 위 주장에 부합하는 듯한 을 제12호증의 일부기재는 그대로 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 매수인의 의무를 모두 이행 또는 이행제공 하였다고 보인다(T에 대한 기존 대출금 채무는 매수인인 원고가 소유권이전등기를 마친 후 신규 담보대출을 받아상환하기로 한 것으로 보일 뿐이다). 결국 피고의 귀책사유로 소유권이전등기가 지연되던 중 이행불능에 이르렀다고 봄이 타당하다.

가) 이 사건 매매계약이 체결된 2017. 5. 8. 당시 이미 근저당권자 T의 신청에 따른 임의경매절차(2017. 5. 2. 개시)가 진행 중이었고, 전체 매매대금 19억 5,000만 원 중에 서 계약금 5,000만 원을 제외한 나머지 19억 원의 지급기일과 방법에 관하여 상세히정하지 않은 채 특약사항으로 '매수인은 압류, 가압류 해지 및 경매취하 금액과 임차인에게 선납한 금액을 모두 공제하고 나머지 잔금 지불한다.'라고 정하였다.

나) 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산에 경료되어 있던 채권자 C의 가압류 및 강제경매개시결정, 채권자 F 주식회사의 가압류, 채권자 G 주식회사의 가압류등기는 2017. 6. 12.부터 2017. 6. 27.까지 모두 말소되었고, 채권자 H의 채권최고액150,000,000원의 근저당권 등기도 2017. 9. 18. 말소되었다. 그리고 원고는 2017. 9. 8.경부터 2018. 1. 4.경까지 이 사건 부동산의 임차인들에게 임대차보증금 합계40,331,090원을 반환하여 주었다.

다) 원고는 2017. 8. 31. 잔금 8,000만 원을 지급하였고, 피고는 '팔천만원정(매매잔금)', 'X 잔금으로, 통장으로 송금, W 5,000만 원, E 3,000만 원'으로 그 상세 내역까지기재한 영수증에 자필

서명하여 원고에게 교부하였다.

라) 그 무렵 구체적인 잔금 지급액을 산출하기 위해 작성된 정산내역서(갑 제4호증)에는 계약금, 각종 채무상환금, 세입자 승계금, 수도·전기세 등을 비롯한 각종 지급 및지출에 관한 사항이 포함되어 있는데, T에 대한 대출원리금 채무는 원편에 '13억8,800만 원', 오른편에 '13억 7,000만 원'으로 그 차액인 '1,800만 원'과 함께 기재되어있고, 최종적으로 오른편 금액을 적용한 후 이자부담액으로 보이는 800만 원과 선지불1,300만 원 등을 공제한 잔금이 8,000만 원으로 계산되어 명기되었다.

임의경매신청인인 T에 대한 대출금 채무는 원고가 이를 제외한 매매잔금을 지불하고 본인 앞으로 소유권이전등기를 마친 후 새로 담보대출을 받아 상환하는 방식으로 처리하기로 하였기때문으로 보인다(이에 대해서는 피고 본인도 이 법원 제4차 변론기일에서 같은 취지로 확인 진술한 바 있다).

마) 나아가 원고는 2017. 6.경 T으로부터 14억 원의 담보대출 승인을 받았는데, 결국 이 사건 부동산의 소유권을 이전받지 못하여 위 대출도 시행되지 않은 것으로 보인다. 달리 원고의 귀책사유로 대출이 이루어지지 못했다고 볼 만한 자료도 없다.

바) 부동산의 매수인이 매매목적물에 관한 근저당권의 피담보채무를 인수하는 한편, 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 다른 특별한 약정이 없는 이상 매도인을 면책시키는 채무인수가 아니라 이행인수로 보아야 하고, 매수인이 위 채무를 현실적으로 변제할 의무를 부담한다고 해석할 수 없으며, 특별한 사정이 없는 한 매수인은 매매대금에서 그 채무액을 공제한 나머지를 지급함으로써 잔금지급의무를 다한 것으로 본다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다13083 판결 등 참조). 이러한 법리에 비추어 위와 같은 제반 사정들을 살펴보면, 원고는 T의 기존 대출금 등을 제외한 나머지잔금 8,000만 원을 지급함으로써 이 사건 매매계약에 따른 매수인의 의무를 다하였다고 봄이 타당하고, 피고 제출의 증거들을 모두 살펴보아도 그 주장처럼 원고가 소유권이전등기에 앞서 매매계약 체결일부터 T에 직접 기존 대출원리금을 현실 변제하여 경매절차를 취하시킬 의무가 있었다고는 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

사) 그런데 피고는 여러 사정을 들어 추가적인 대금 지급을 요구하였고 2017. 11.8.경 원고가 2,000만 원을 추가 지급하기로 잠정 합의가 되었으나, 이후 다시 피고가 추가 증액을 요구하는 등으로 당사자 간의 협의가 불발하여 2017. 11. 9.경에도 소유권이전등기가 마쳐지지 못하였고,

앞서 본 바와 같이 그 후로도 원고가 2018. 1. 4.까지임차인들에게 보증금반환을 해주었으나 결국 피고와 최종 협의가 되지 않아 소유권이 전등기를 마치지 못하였다. 경매절차가 진행 중인 부동산을 매수하여 이미 다액의 대금을 지불한 매수인이 소유권이전등기를 하지 않을 다른 이유에 관한 객관적인 자료도 없는바, 위 추가대금 요구 등 경위에 관한 제1심증인 E의 증언을 비롯한 원고 제출의 증거는 충분히 신빙성이 있다.

2) 다음으로 계약해제에 따른 원상회복의 범위에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 정산내역표 작성을 거쳐 원고는 약정한 매매대금을 모두 지급하였고 피고가 이에 대하여 잔금 영수증을 발행하기까지 하였는바, 일부 대금을 수령하지 않았거나 지급방식에 동의한 바 없다는 취지의 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다. 수도요금 등도 매수인으로서 부담한 부분으로 보이고, 이와 달리 볼 만한 자료가 없다.

3) 끝으로 상계 항변에 관하여 보건대, 원고의 채무불이행을 인정하기 어려움은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 항변은 더 나아가 살펴볼 필요없이 이유 없다.

4) 따라서 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정재오, 판사 박성윤, 판사 이의영