

서울중앙지방법원 2018. 11. 8 선고 2018가합621 판결 [매매대금 청구의 소]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2018. 10. 25.

판결 선고2018. 11. 8.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 161,000,000원 및 그 중 21,000,000원에 대하여는 2017. 9. 1.부터, 140,000,000원에 대하여는 2018. 1. 1.부터 각 2018. 11. 8.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 C는 69,000,000원 및 그 중 9,000,000원에 대하여는 2017. 9. 1.부터, 60,000,000원에 대하여는 2018. 1. 1.부터 각 2018. 11. 8.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 21,000,000원, 피고 C는 9,000,000원 및 이에 대하여 2017. 9. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율에 의한 각 금원을 지급하고, 피고 B은 140,000,000원, 피고 C는 60,000,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율에 의한 각 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은 2017. 5. 16. 원고로부터 재건축 예정인 서울 강남구 D 외 5필지 지상 E아파트 13동 602호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 매매대금 2,530,000,000원에 매수하되, 계약금으로 계약 당일 2억 5,000만 원, 중도금으로 2017. 6. 20. 4억 원, 잔금으로 2017. 8. 31.

1,880,000,000원을 지급하기로 하였다. 다만, 피고들의 자금 사정을 감안하여 매도인인 원고가 이 사건 아파트에 보증금 5억 3,000만 원에 전세를 살기로 약정하고서, 특약사항으로 '현 소유자가 전세보증금 530,000,000원에 전세를 사는 조건의 매매계약이며 전세보증금은 2017. 12. 31. 현재 E아파트 54평의 일반적인 전세보증금 기준으로 보증금을 인하하고 반환하는 조건의 매매계약임, 전세계약서는 잔금일에 잔금교부와 동시에 임차인 1순위 조건으로 작성하여 보증금 인하시 전세계약서를 재작성함'이라고 정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 피고들은 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 2017. 5. 16. 및 2017. 5. 17. 계약금 2억 5,000만 원, 2017. 6. 20. 중도금 4억 원을 각 지급하였다.

다. 그런데, 2017. 7.말경 향후 부동산 담보 대출이 어려워질 것이 예상되자, 피고들은 원고와 사이에 기존 잔금지급일자를 앞당겨 2017. 8. 2.에 피고들 명의로 소유권을 이전하고서 부동산담보대출을 받아 잔금을 지급하기로 약정한 뒤, 2017. 8. 2. 이 사건 매매계약서의 잔금지급일만을 2017. 8.

2.로 변경한 매매계약서를 다시 작성하고, 같은 날 원고가 피고들로부터 이 사건 아파트를 임대차보증금 5억 3,000만 원, 임대차 기간 2017. 8. 2.부터 2019. 8. 2.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약서를 작성하였는데, 그 특약사항에는 '임대인은 2017. 8. 31. 전세보증금 중 30,000,000원, 2017. 12. 31. 200,000,000원을 반환하며 전세계약서 재작성 없이 반환금영수증 교부로 대체함(2017. 12. 31. 현재 전세보증금 3억 원)'이라 내용이 포함되어 있다(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다).

라. 이에 따라 피고들은 2017. 8. 2. 이 사건 아파트 중 7/10 지분에 관하여 피고 B 명의로, 3/10 지분에 관하여 피고 C 명의로 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 원고에게 전세보증금으로 책정된 5억 3,000만 원을 제외한 나머지 잔금을 모두 지급 처리하였다. 원고는 위 임대차계약에 따라 이 사건 아파트에 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 기초사실에 의하면, 원고와 피고들은 이 사건 매매계약 당시 매매대금 잔금 중 일부 5억 3,000만 원을 전세보증금으로 대체하여 원고가 이 사건 아파트에서 전세보증금 5억 3,000만 원에 계속 거주하되, 2017. 12. 31.에 그 시점 기준 전세보증금으로 인하하고 그 차액을 원고에게 지급하기로 약정하였다가, 2017. 8. 2. 기존의 잔금지급시기를 앞당기면서 이 사건 특약사항처럼 위 5억 3,000만 원 중 3,000만 원을 2017. 8. 31.에, 2억 원을 2017. 12. 31.에 각 지급하기로 약정하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 이 사건 특약사항에 정해진 각 지급기일까지 이 사건 매매대금 잔금 3,000만 원과 2억 원을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고들은, 이 사건 특약사항은 연말인 2017. 12. 31. 기준 전세 시세를 3억 원 ~ 3억 5,000만 원으로 예상하고 그 차액 2억 3,000만 원(= 5억 3,000만 원 - 3억 원)의 지급시기를 명문화한 것이었으나, 위 예상과는 달리 2017. 12. 31.경 이 사건 아파트의 전세 시세가 6억 원에 이르렀고, 2018. 4. 16. 기준으로 보더라도 5억 원인 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 특약사항에 터잡은 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 부당하다고 주장한다.

살피건대, 피고들의 위 주장은 이 사건 특약사항에도 불구하고 원고와 피고들이 2017. 12.말에 실제

형성되는 전세보증금 시세에 맞추어 피고들의 원고에 대한 지급금액 등을 조정하기로 하였음을 전제로 하는 것인데, 을 제5호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 받아들이기 어렵다.

따라서 원고가 구하는 바에 따라 원고에게, ① 피고 B은 위 30,000,000원 중 피고 B의 지분 비율에 해당하는 21,000,000원($= 30,000,000\text{원} \times 7/10$)과 위 200,000,000원 중 피고 B의 지분 비율에 해당하는 140,000,000원($= 200,000,000\text{원} \times 7/10$)의 합계 161,000,000원($= 21,000,000\text{원} + 140,000,000\text{원}$) 및 그 중 21,000,000원에 대하여는 그 지급기일 다음날인 2018. 9. 1.부터, 140,000,000원에 대하여는 그 지급기일 다음날인 2018. 1. 1.부터 각 피고 B이 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2018. 11. 8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 피고 C는 위 30,000,000원 중 피고 C의 지분 비율에 해당하는 9,000,000원($= 30,000,000\text{원} \times 3/10$)과 위 200,000,000원 중 피고 C의 지분 비율에 해당하는 60,000,000원($= 200,000,000\text{원} \times 3/10$)의 합계 69,000,000원($= 9,000,000\text{원} + 60,000,000\text{원}$) 및 그 중 9,000,000원에 대하여는 그 지급기일 다음날인 2018. 9. 1.부터, 60,000,000원에 대하여는 그 지급기일 다음날인 2018. 1. 1.부터 각 피고 C가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2018. 11. 8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이상현

판사조용희

판사구준모