

서울동부지방법원 2024. 6. 12 선고 2023가단118980 판결 [소유권이전등기신청절차인수 등
청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 노근성, 한선영

피 고 1. E

2. F

피고들 소송대리인 법무법인 덕수

담당변호사 박용범, 이대호

변 론 종 결 2024. 4. 24.

판 결 선 고 2024. 6. 12.

주 문

1. 피고 E는,

가. 원고들로부터 별지 목록 기재 부동산의 각 1/4지분 중 각 1/2지분에 관하여 2021. 11. 29.

매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하고,

나. 원고들로부터 별지 목록 기재 부동산의 각 1/4지분 중 각 1/2지분에 관하여 2021. 11. 29.

매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 원고들에게 각 35,000,000원을 지급하라.

2. 피고 F는,

가. 원고들로부터 별지 목록 기재 부동산의 각 1/4지분 중 각 1/2지분에 관하여 2021. 11. 29.

매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하고,

나. 원고들로부터 별지 목록 기재 부동산의 각 1/4지분 중 각 1/2지분에 관하여 2021. 11. 29.

매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 원고들에게 각 35,000,000원을 지급하라.

3. 원고들의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 각자 부담한다.

5. 제1의 나.항 및 제2의 나.항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 제2의 가.항과,

가. 피고 E는 원고들에게 각 35,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 F는 원고들에게 각 35,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고들은 공동하여 원고들에게 각 3,495,000원을 지급하고, 2024. 3. 1.부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고들의 소유권 상실일 또는 피고들의 점유 종료일까지 매월 각 291,250원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 망 G(이하 ‘망인’이라 한다)은 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자로서 2021. 11. 29. 피고들과 사이에 위 부동산에 관하여 매매대금 7억 8,000만 원으로 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 매매대금 중 계약금 7,800만 원은 계약 당일에, 중도금 중 1억 5,000만 원은 2021. 12. 29.에, 나머지 중도금 1억 2,200만 원은 2022. 2. 15.에, 잔금 4억 3,000만 원은 2022. 3. 15.에 각 지급받기로 하였다.

나. 피고들은 망인에게 이 사건 매매계약에 따라 계약 당일 계약금 7,800만원, 2021. 12. 29. 1차 중도금으로 1억 5,000만 원, 2022. 2. 10. 2차 중도금으로 1억 2,200만 원을 지급하였고, 2022. 2. 10. 망인으로부터 이 사건 부동산을 인도받았다.

다. 그 후 망인이 이 사건 매매계약상의 잔금지급기일 전인 2022. 2. 20. 사망하였고, 망인의 상속인들로 망인의 자녀들인 원고들과 H이 있었으나 H은 오래전부터 생사가 불분명한 상태였다. 이에 원고들과 피고들은 망인의 공동상속인 중 실종상태인 H에 대한 실종선고 후 이 사건 매매계약의 잔금 지급 및 소유권이전등기절차를 이행하기로 하고, 당시 피고들이 이 사건 부동산을 이미 인도받아 사용 중인 상태였기 때문에 이 사건 부동산에 대한 임대차계약을 체결하기로 하였다.

이에 원고들을 대표한 원고 B을 임대인으로 하여 피고들과 사이에 2022. 3. 16. 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 5억 원, 임대기간은 2021. 3. 16.부터 2023. 3. 16.까지 24개월로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고(위 계약 특약사항에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다), 원고들은 위 임대차계약서를 작성하면서 이 사건 매매계약의 잔금 4억 3,000만 원 중 일부인 1억 5,000만 원을 피고들로부터 지급받았다.

특약사항

- 본 물건의 전세계약은 2021년 11월 29.일에 매매계약체결 후 잔금 지급기일 전 매도인의

사망으로 공동상속인들이 매도인의 권리와 의무를 취득하였으나 공동상속인 중 1분(H)이 실종되어 법원의 실종선고 결정시까지 상호 협의하에 전세계약을 체결한다.

- 상속인 4인의 동의를 받은 대표자와 임대차계약을 체결한다.
- 매매계약시 계약금과 중도금으로 3.5억이 지급되었고 전세금액은 쌍방 협의하에 5억으로 하고 매수인이 1.5억을 지급하기로 한다.
- 법원의 실종선고 결정 후 관청의 행정절차가 완료되면 그 즉시 매매계약을 이행하기로 한다.

매매잔금은 2.8억임. 재산세는 상속인 측에서 부담하기로 한다.

라. 원고 B이 H에 대하여 서울가정법원 2022노단51623호로 실종선고 청구를 하였고, 위 법원은 2023. 1. 6. 위 H이 1973. 10. 31. 실종되어 1978. 10. 31. 실종기간이 만료되었음을 이유로 실종을 선고하였고, 위 실종선고 심판이 2023. 1. 28. 확정되었다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고들

H에 대한 실종선고가 확정되어 원고들과 피고들 사이에 합의한 이 사건 매매계약의 잔금 지급시기가 도래하였고, 이에 원고들은 이 사건 부동산 소유권 등기이전에 필요한 서류를 준비한 후 2023. 2. 28. 공인중개사를 통해 피고들에게 잔금 지급과 소유권이전등기를 인수해 갈 것을 전달하였다. 그런데 피고들이 이를 이행하지 않고 있으므로 원고들은 피고들에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기신청절차의 인수와 매매대금 잔금 2억 8,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 원고들의 각 지분 비율로 지급할 것을 구한다.

또한 피고들은 2022. 2. 10.부터 이 사건 부동산을 인도받아 점유사용 중이고, 피고들은 원고들과 이 사건 임대차계약을 체결하면서 계약기간 만료일을 H에 대한 실종선고 결정시까지로 정하였으므로, 2023. 2. 28.경에는 이 사건 임대차계약이 종료하였다고 할 것이어서 2023. 3. 1. 이후로는 피고들이 이 사건 부동산을 권원 없이 점유사용하는 것이다. 따라서 피고들은 원고들에게 2023. 3. 1. 이후의 차임 상당 부당이득금을 원고들의 지분 별로 각 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

피고들은 2023. 2.경 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사를 통하여 H에 대한 실종선고 절차가 마무리되었다는 소식을 전해 듣게 되었고, 이에 피고들은 잔금을 지급하고 원고들로부터 이 사건 부동산에 대한 등기를 이전받고 계약의 이행을 마무리하고자 하였으며, 다만 피고들은 매도인 측 사정으로 계약의 이행이 지연되었고 그 기간 동안 이 사건 부동산의 가격이 적지 않게 하락하였으므로 공인중개사를 통하여 원고들에게 매매가격 조정 의사가 있는지 문의한 사실이 있으나 어디까지나 가격조정이 가능한지 확인하는 차원이었으며 그 외 잔금의 지급을 거부하거나 계약을 일방적으로 해제 또는 변경하려는 의사를 표현한 사실이 없다. 원고들은 피고들에게 등기이전에 필요한 준비를 모두 갖추어 적법한 이행의 제공을 한 사실이 없고, 오히려 현재 시점에 이르기까지 피고들이 수차례 잔금 2억 8,000만 원의 수령을 최고하고 등기를 이전해줄 것을 요청하였으나 원고들은 잔금의 수령을 거부하고 있다.

피고들은, 피고들이 망인과 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였고, 매매대금 총 7억 8,000만 원 중 5억 원을 지급하였으며, 원고들이 매도인 지위를 상속하였다는 점에 대해서 다툼이 없다. 따라서 원고들은 피고들로부터 미지급 대금 2억 8,000만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산에 대한 소유권이전등기를 이전할 의무가 있다.

그리고 동시이행관계에 있는 원, 피고들 사이에서 원고들의 적법한 이행의 제공이 없었던 이상 피고들에게 잔금지급 지연에 따른 지체책임이 인정되지 않으며, 또한 적법한 매수인의 지위에서 이 사건 부동산을 점유하고 있는 피고들에게 부당이득반환의 의무도 인정될 수 없다.

3. 판단

가. 소유권이전등기신청절차인수 및 매매잔대금 청구에 관한 판단

피고들이 망인과 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였고, 매매대금 7억 8,000만 원 중 5억 원을 지급하였으며, 원고들이 망인의 매도인 지위를 상속하였다는 점에 대해서 다툼이 없으므로(원고들의 상속지분: 각 1/4), 피고 E는 원고들로부터 이 사건 부동산의 원고들 소유 각

1/4지분 중 각 1/2지분에 관하여 2021. 11. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수할 의무가 있고, 위 피고의 동시이행항변에 따라 원고들로부터 위 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고들에게 각 3,500만 원(= 2억 8,000만 원 × 1/4 × 1/2)을 지급할 의무가 있으며, 피고 F는 원고들로부터 이 사건 부동산의 원고들 소유 각 1/4지분 중 각 1/2지분에 관하여 2021. 11. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수할 의무가 있고, 위 피고의 동시이행항변에 따라 원고들로부터 위 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고들에게 각 3,500만 원을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 원고들은 위 매매잔대금의 지급과 관련하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터의 지연손해금의 지급을 구하는바, 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 지체책임을 지지 않는 것이고(대법원 2024. 2. 29. 선고 2023다289720 판결 등 참조), 부동산매매계약에서 매도인의 소유권이전등기절차이행채무와 매수인의 매매잔대금 지급채무가 동시이행관계에 있는 한 쌍방이 이행을 제공하지 않는 상태에서는 이행지체로 되는 일이 없을 것인바, 매도인이 매수인을 이행지체로 되게 하기 위하여는 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로 제공하거나 그렇지 않더라도 이행장소에 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하면 되는 것인데(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다6053, 6060, 6077 판결 등 참조), 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약상의 원고들의 소유권이전등기의무의 적법한 이행제공이 있었다거나 피고들이 잔금 지급의무의 이행을 거절하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면 피고들에게 이 사건 소장부분이 송달되자 피고 측이 원고 측에 매매가격조정과 관련해 원고들의 거절의사를 명확히 전달받은 바 없고, 원고들의 의사결정을 기다리는 중이었다는 취지의 문자메시지를 보내면서 계약 내용대로 이행하겠다는 취지를 밝히고 원고 측에 잔금지급 및 등기인수절차를 진행하고자 한다는 의사를 밝히면서 피고 측 잔고증명서도 제시한 점이 인정된다). 따라서 원고들의 위 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

원고들은 이 사건 임대차계약이 H에 대한 실종선고 심판이 확정됨으로써 기간이 만료되어 2023. 3.

1. 이후로는 피고들의 이 사건 부동산에 대한 점유사용은 권원 없는 무단 점유사용에 해당함을 전제로 위 시기 이후의 차임 상당 부당이득금의 지급을 구한다.

살피건대, 토지 매수인이 아직 소유권이전등기를 마치지 않았다고 하더라도, 매매계약의 이행으로 그 토지를 인도받은 때에는 매매계약의 효력으로 이를 점유사용할 권리가 생기게 된 것으로 보아야 하고, 또 위 매수인으로부터 위 토지를 임차하거나 사용대차한 자도 위와 같은 토지의 점유사용권을 취득한 것으로 봄이 타당하므로, 매도인은 매수인으로부터 다시 위 토지를 임차한 자 등에 대하여 토지 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사하거나 그 점유사용을 법률상 원인이 없는 이익이라고 하여 부당이득반환청구를 할 수는 없다. 이러한 법리는 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는 금전지급의무를 이행하지 않고 있다 하더라도 마찬가지이다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다45355 판결 참조). 차임에 관하여 별도의 약정이 없는 이른바 채권적 전세계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 전세금에 대한 이자 상당액이 점유사용에 따른 임료 상당액과 대가관계에 있다고 봄이 상당하므로(대법원 1976. 10. 26. 선고 76다1184 판결, 대법원 2010. 9. 30. 선고 2009다65942 판결 등 참조), 채권적 전세계약에 있어서는 임차인에게 보증금을 반환하기 전까지는 보증금에 대한 이자가 임대인에게 귀속되어 임대인이 임차인으로부터 점유·사용에 따른 차임을 받는 것과 같다. 또한 주택임대차에 있어 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료된 경우에도 주택임대차보호법 제4조 제2항에 의하여 임차인은 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계가 존속하는 것으로 의제되므로, 임차인이 임대차 종료 이후에 보증금을 반환받기 전에 임차 목적물을 점유하고 있다고 하더라도 임차인에게 차임 상당의 부당이득이 성립한다고 할 수 없다(대법원 2011. 7. 14. 선고 2010다82745 판결 참조).

피고들이 이 사건 매매계약 후 2022. 2. 10. 망인으로부터 이 사건 부동산을 인도받은 후 이를 사용하고 있는 점, 위 매매계약 잔금지급기일 전에 망인이 사망하였고, 망인의 공동상속인 중 H의 생사가 불분명하여 실종선고절차를 거친 후 매매계약이행을 완료하기로 하면서 원고들과 피고들 사이에 이 사건 임대차계약이 체결되었으며, 기지급된 매매대금액수인 5억 원을 보증금으로 한 점은 앞서 본 바와 같은바, 이에 의하면 피고들은 이 사건 매매계약의 이행으로 이 사건 부동산을

인도받았음이 인정되므로 매매계약의 효력으로 이를 점유사용할 권리가 있고, 이 사건 임대차계약의 체결 경위 등에 비추어 위 임대차계약서의 기간만료일인 2023. 3. 16.이 경과하거나 H의 실종선고심판이 확정되었다는 사정만으로 그 이후의 피고들의 이 사건 부동산의 점유사용이 권원 없는 점유사용이라고 보기 어렵다.

따라서 원고들의 위 부당이득반환청구 주장은 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고들의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이유형

[별지]

목 록

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강동구 I에 있는 J아파트 K호

[도로명주소] 서울특별시 강동구 L

전유부분의 건물의 표시

1. 건물의 번호 : M [고유번호 : N]

구조 및 면적 : 철근콘크리트벽식구조 59.98㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시

1. 서울특별시 강동구 I

대 16081.4㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 16081.4분의 23.32

- 이 상 -

