

의정부지방법원 고양지원 2022. 3. 31 선고 2021가단91939(본소), 2021가단91946(반소) 판결
[부당이득금반환 · 전세권설정등기 말소 등 청구의 반소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 B

피고(반소원고) 1. C

2. D

피고(반소원고)들 소송대리인 변호사 김진오, 김호윤

변 론 종 결 2022. 1. 13.

판 결 선 고 2022. 3. 31.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2009. 8. 31. 접수 제128575호로 마친 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 그 중 2/3는 원고(반소피고)가 부담하고, 나머지는 피고(반소원고)들이 부담한다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘ 피고 ’ 라 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 ‘ 원고 ’ 라 한다)에게 27,335,769원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 주문 제1항 기재와 같은 판결 및 원고는 피고들에게 3,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 같이 본다.

1. 인정사실

가. 임대차계약 및 전세권설정

(1) 피고들은 2009. 7. 15. 원고와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘ 이 사건 부동산 ’ 이라 한다) 중 6층 180평 전체(이하 ‘ 이 사건 임차목적물 ’ 이라 한다)를 임대차보증금 1억 원, 월차임 290만 원, 임대차기간 2009. 8. 31.부터 2012. 8. 30.까지로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약을 체결하였다.

(2) 원고는 2009. 8. 31.까지 피고들에게 임대차보증금 중 7,000만 원(월차임은 320만 원으로 증액되었다)을 지급하고 이 사건 임차목적물을 인도받아 교회를 운영하였는데, 2010. 6.경 나머지 임대차보증금 3,000만 원을 지급하여 2010. 7.분 월차임부터 290만 원이 적용되었다.

(3) 피고들은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 의정부지방법원 고양지원 고양등기소 2009. 8. 31. 접수 제128575호로 전세금 7,000만 원, 범위 상가 6층 전부, 존속기간 2009. 8. 31.부터 2012. 8. 30.로 하는 전세권설정등기를 마쳐주었다.

나. 원고의 월차임 연체 및 임대차계약 해지

- (1) 피고들은 부동산 임대사업자로 등록을 하고 자신들의 소유인 이 사건 부동산을 임대함과 동시에 직접 이 사건 부동산을 관리하면서 임차인으로부터 관리비도 징수하였다.
- (2) 위 임대차계약시 원고는 관리규정을 준수하고 관리유지비(일반관리비)를 임대료(월차임) 납부시 함께 지불하되 임대료 및 관리비 연체시는 관리규정 금리의 연체료를 가산하여 지불하기로 하였는데, 1988. 9. 1.부터 2011. 9. 30.까지의 연체료율은 매월 연체금액의 5/100이었고, 피고들은 그 연체료율에 따라 원고에게 연체료를 부과하였다.
- (3) 그런데, 원고는 2010. 4.분 월차임부터 별지 임대료 및 관리비 체납내역표 기재와 같이 임대료(월차임)와 관리비를 모두 연체하여 2011. 8. 11. 기준 연체료를 포함한 임대료 및 관리비 미납액은 합계 117,499,005원이었다.
- (4) 피고들은 2011. 7.경 원고에게 3기 이상 월차임 연체를 이유로 위 임대차계약을 해지하였고, 원고는 2011. 8. 11. 이 사건 임차목적물을 원고에게 인도하였으나 위 전세권설정등기는 현재까지 말소하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3, 7, 8, 18호증, 을 1, 2호증(가시번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

2011. 8. 5. 기준 원고가 연체한 월차임과 관리비는 합계 71,504,960원인데, 원고가 이미 납부한 연체료 1,372,485원을 공제하면 원고가 연체한 월차임과 관리비는 70,132,475원이다. 그런데, 피고들은 근거 없이 부당하게 월 5%(연 60%)로 계산한 연체료 33,167,140원을 임대차보증금 1억 원에서 공제하였던바(실제로 공제된 연체료는 29,867,525원 = 1억 원 - 70,132,475원), 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 정당한 연체료 2,531,756원을 제외한 나머지 27,335,769원(= 29,867,525원 - 2,531,756원)은 부당하게 부과한 연체료이므로, 피고들은 원고에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 위에서 본 바와 같이 원고가 피고들에게 이 사건 임차목적물을 인도한 것은 2011. 8. 11.인 사실, 이 사건 부동산의 관리규정에 따르면 2011. 8. 11. 이전 이 사건 부동산의 월차임과 관리비의 연체료율은 월 5%인 사실을 인정할 수 있는데, 연체료 약정은 손해배상액의 예정으로 추정한다(민법 제398조 제4항).

한편, 이자제한법의 최고이자율 제한에 관한 규정은 금전대차에 관한 계약상의 이자에 관하여 적용될 뿐, 계약을 위반한 사람을 제재하고 계약의 이행을 간접적으로 강제하기 위하여 정한 위약벌의 경우에는 적용될 수 없고(대법원 2017. 11. 29. 선고 2016다259769 판결 등 참조), 또한 손해배상액의 예정에 관하여도 적용되지 아니하므로(대법원 1980. 10. 27. 선고 80다703 판결 등 참조), 이 사건 부동산의 월차임과 관리비 연체료율 역시 이자제한법의 적용대상이 아니다.

따라서, 이 사건 부동산의 월차임과 관리비 연체료율이 이자제한법의 최고이자율을 초과한다는 사정만으로 위 연체료율이 부당하다고 할 수는 없다.

(2) 한편, 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있고, 금전채무의 불이행에 관하여 적용을 배제하지 않고 있다. 또한 이자제한법 제6조는 법원은 당사자가 금전을 목적으로 한 채무의 불이행에 관하여 예정한 배상액을 부당하다고 인정한 때에는 상당한 액까지 이를 감액할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 금전채무에 관하여 이행지체에 대비한 지연손해금 비율을 따로 약정한 경우에 이는 손해배상액의 예정으로서 감액의 대상이 된다(대법원 2017. 7. 11. 선고 2016다52265 판결 등 참조).

그러나, 당사자 쌍방에 대하여 모두 상행위가 되는 행위로 인한 채권뿐만 아니라 당사자 일방에 대하여만 상행위에 해당하는 행위로 인한 채권도 상법 제64조 소정의 5년의 소멸시효기간이 적용되는 상사채권에 해당하는 것이고, 그 상행위에는 상법 제46조 각 호에 해당하는 기본적인 상행위뿐만 아니라, 상인이 영업을 위하여 하는 보조적 상행위도 포함된다(대법원 2006. 4. 27. 선고 2006다1381 판결 등 참조).

그런데, 원고는 상인이 아니라 하더라도 피고들은 임대사업자 등록을 하고 임대업에 종사하는 상인들인바, 피고들이 이 사건 부동산 임대업을 위하여 월차임을 수령하고 이 사건 부동산의 관리비를 징수하는 행위 역시 기본적인 상행위 또는 보조적 상행위라 할 것인데, 원고가 주장하는 위

부당이득반환 채권은 피고들의 상행위와 관련된 채권이다. 따라서, 원고의 부당이득반환 채권은 5년의 상사 소멸시효기간이 적용되는데(대법원 2015. 9. 15. 선고 2015다210811 판결 등 참조), 원고는 위 임대차계약이 해지되어 이 사건 임차목적물을 인도한 2011. 8. 11.부터 그 채권을 행사할 수 있었다고 보이나 이 사건 소제기 전까지 이를 행사하였다는 점을 인정할 증거가 없어 원고의 부당이득반환 채권은 시효로 소멸하였으므로, 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 전세권말소 청구

위에서 본 바와 같이 위 임대차계약은 2011. 7.경 해지되었고, 원고의 임대차보증금 1억 원은 원고가 이 사건 임차목적물을 인도한 2011. 8. 11. 기준 원고가 연체한 월차임과 관리비, 연체료 등 합계 117,499,005원으로 모두 공제되었으므로, 원고는 위 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 손해배상 청구

(1) 피고들은, 원고가 위 전세권설정등기를 말소하지 아니하여 피고들이 이 사건 임차목적물을 임대하지 못함에 따라 2011. 8. 11. 이후부터 월차임 290만 원 상당의 수익을 얻지 못하는 손해를 입고 있으므로, 그 손해배상 중 일부로 3,000만 원의 지급을 구한다고 주장한다.

(2) 그러나, 위 전세권설정등기 때문에 피고들이 이 사건 임차목적물을 임대하지 못하여 손해를 입게 되었다는 점을 인정할 증거는 전혀 없으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고들의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이균철

부동산 목록

고양시 덕양구 E(F) 지상

철근콘크리트조 평슬라브지붕 3층

지하2층 323.46㎡ 기계실, 전기실

지하1층 518.69㎡ 근린생활시설

지상1층 535.20㎡ 근린생활시설

2층 355.94㎡ 근린생활시설

3층 내지 8층 각 492.96㎡ 각 근린생활시설, 끝.

별지.

임대료 및 관리비 부담 내역

번호	월분	지급 기일	월임대료	관리비	임대료+관리비	당월실수령액	잔액 (잔액이 음수인 경우)	누적 합계
1	2010년 04월분	2010. 4. 30.	3,200,000	1,477,920	4,677,920	233,896		4,911,816
2	2010년 05월분	2010. 5. 31.	3,200,000	1,398,400	4,598,400	229,920	245,591	9,985,727
3	2010년 06월분	2010. 6. 30.	3,200,000	1,318,230	4,518,230	225,912	499,286	15,229,155
4	2010년 07월분	2010. 7. 31.	2,900,000	1,358,480	4,258,480	212,924	761,458	20,462,016
5	2010년 08월분	2010. 8. 31.	2,900,000	1,471,220	4,371,220	218,561	1,023,101	26,074,898
6	2010년 09월분	2010. 9. 30.	2,900,000	1,596,460	4,496,460	224,823	1,303,745	32,099,926
7	2010년 10월분	2010. 10. 31.	2,900,000	1,697,810	4,597,810	229,891	1,604,996	38,532,623
8	2010년 11월분	2010. 11. 30.	2,900,000	1,318,470	4,218,470	210,924	1,926,631	44,888,648
9	2010년 12월분	2010. 12. 31.	2,900,000	1,392,970	4,292,970	214,649	2,244,432	51,640,698
10	2011년 01월분	2011. 1. 31.	2,900,000	1,629,930	4,529,930	226,497	2,562,035	58,978,160
11	2011년 02월분	2011. 2. 28.	2,900,000	1,761,300	4,661,300	233,065	2,948,968	66,822,483
12	2011년 03월분	2011. 3. 31.	2,900,000	1,639,370	4,539,370	226,969	3,341,124	74,929,945
13	2011년 04월분	2011. 4. 31.	2,900,000	1,310,820	4,210,820	210,541	3,746,497	83,097,804
14	2011년 05월분	2011. 5. 31.	2,900,000	1,354,490	4,254,490	212,725	4,154,890	91,719,908
15	2011년 06월분	2011. 6. 30.	2,900,000	1,359,720	4,259,720	212,986	4,585,995	100,778,610
16	2011년 07월분	2011. 7. 31.	2,900,000	1,419,270	4,319,270	215,964	5,038,930	110,352,774
17	2011년 08월분	2011. 8. 31.	1,029,000	522,040	1,551,040	77,552	5,517,639	117,499,005

