

서울중앙지방법원

제 3 4 민 사 부

판 결

사 건 2019가합41490 보증금채무 등 청구의 소

원고(선정당사자) A

소송대리인 법무법인(유한) 득아

담당변호사 최광석

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 심평

담당변호사 이신영

3. 주식회사 D

4. 주식회사 E

변 론 종 결 2019. 10. 18.

판 결 선 고 2019. 11. 8.

주 문

1. 가. 피고 주식회사 B, 주식회사 D은 연대하여 원고(선정당사자)와 선정자들에게 별
지 2 표 '청구금액 1'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 2019. 1. 19.부터

2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 주식회사 D은 피고 주식회사 B과 연대하여 원고(선정당사자) 및 별지 1 선정자명단 순번 2 내지 21 기재 선정자들에게 별지 2 표 '확정판결금'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 2019. 1. 19.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 피고 주식회사 C는 피고 주식회사 B, 주식회사 D과 연대하여 원고(선정당사자)와 선정자들에게 위 가, 나항 기재 각 돈 중 별지 2 표 '인정금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 2019. 1. 18.부터 2019. 11. 8.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 주식회사 B, 주식회사 E은 공동하여 원고(선정당사자) 및 별지 1 선정자명단 순번 2 내지 4, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 28, 36 기재 선정자들에게 별지 2 표 '청구금액 2'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 2019. 1. 19.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고(선정당사자)의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고(선정당사자)와 피고 주식회사 B, 주식회사 D, 주식회사 E 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고(선정당사자)와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분의 55%는 원고(선정당사자)가, 나머지는 위 피고가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 가. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라고만 한다), 주식회사 C(이하 '피고 C'라고만 한다), 주식회사 D(이하 '피고 D'이라고만 한다)은 연대하여 원고(선정당사자, 이하 '원고'라고만 한다)와 선정자들에게 별지 2 표 '청구금액 1'란 기재 각 돈,
나. 피고 C, D은 피고 B과 연대하여 원고 및 별지 1 선정자명단 순번 2 내지 21 기재 선정자들에게 별지 2 표 '확정판결금'란 기재 각 돈
및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 피고 B, 주식회사 E(이하 '피고 E'이라고만 한다)은 공동하여 원고 및 별지 1 선정자명단 순번 2 내지 4, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 28, 36 기재 선정자들에게 별지 2 표 '청구금액 2'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들의 지위

1) 피고 D은 화성시 F호텔(이하 '이 사건 호텔'이라고 한다)을 신축하여 분양하는 사업의 시행사이고, 원고와 선정자들(이하 원고와 선정자들을 통칭하는 경우에는 '원고들'이라고 한다)은 별지 2 표 '호실'란 기재와 같이 이 사건 호텔의 각 호실을 분양받은 사람들이다.

2) 피고 B은 피고 C가 설립한 법인으로서 원고들로부터 이 사건 호텔의 운영을

위탁받아 위 각 호실에서 이 사건 호텔을 운영한 위탁운영사이다.

나. 이 사건 운영협약의 체결

1) 피고 D는 2015. 2. 16. 피고 C와 사이에, 피고 D이 피고 C에게 호텔 운영에 관한 매출 및 지출 관리, 운영 임대료 지급 등 숙박시설 운영과 관련된 일체의 업무를 위탁하되(제3조), 2016. 7. 1. 정상적으로 호텔 운영이 개시될 수 있도록 2016. 4. 30. 까지 사용승인을 득하기로 하고(제4조 제2항), 피고 C가 호텔 운영을 위하여 별도의 운영법인을 설립하기로(제6조) 정한 호텔운영협약(이하 '이 사건 운영협약'이라고 한다)을 체결하였다.

2) 피고 C는 2015. 3. 2. 이 사건 운영협약 제6조에 따라 이 사건 호텔을 운영하기 위한 법인으로 피고 B를 설립하였다.

다. 이 사건 분양계약 및 이 사건 위탁관리계약의 체결

1) 원고들은 피고 D과 사이에, 별지 2 표 '분양금액'란 기재 각 금액에 부가가치세를 더한 금액을 공급대금으로 하여 별지 2 표 '호실'란 기재 각 호실을 분양받는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다)을 체결하였고, 별지 2 표 '계약체결일'란 기재 각 일시에 피고 B과 사이에, 위 각 호실을 사용·수익하는 운영권과 시설관리권을 피고 B에게 위탁하는 내용의 계약(이하 '이 사건 위탁관리계약'이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 위탁관리계약의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제2조(위탁기간 및 운영개시일)

- ① 본 계약의 위탁기간은 준공일로부터 5년으로 한다.
- ② 운영개시일은 2016. 7. 1.을 기준으로 하되 기준일 이전까지 원고들의 소유권이 이전 완료되지 않은 경우에는 소유권 이전일을 운영개시일로 정한다.

제3조(위탁운영 임대료)

- ① 피고 B이 목적 부동산을 수탁하여 원고들에게 지급할 위탁운영 임대료는 원고들이 분양 받아 취득한 상기 목적 부동산의 분양금액(부가가치세 제외)의 연간 8%에 해당하는 금액을 12개월로 분할하여 매월 지급한다.
- ② 확정 임대료 지급은 운영개시일로부터 2년으로 한다.
- ③ 운영개시일부터 2개월간은 렌탈프리 기간으로 정하여 운영 임대료는 없는 것으로 한다.
- ⑤ 위탁운영 임대료는 렌탈프리 기간 종료 시부터 기산하여 지급한다. 임대료 산정기간이 30일 미만일 경우에는 일할 계산하여 지급한다.

제4조(소유권이전 및 운영수익금 지급방법)

- ① 피고 B은 제3조의 운영 임대료를 원고들이 지정하는 금융계좌로 지급하기로 하며, 별도의 보증금은 없는 것으로 한다. 임대료 지급일은 익월 10일이며, 운영 임대료 지급일은 은행영업일이 아닐 경우, 해당일 다음 첫 은행영업일에 운영 임대료를 지급하기로 한다.
- ② 원고들은 운영개시일 이전까지 소유권이전등기를 완료하고 정상적인 객실판매가 가능한 상태로 피고 B에게 인도하여야 하며, 만일 소유권이전등기가 완료되지 않거나 객실판매가 불가능한 상태로 인도할 경우에는 본 계약도 그 효력이 발생하지 않는 것으로 한다.

제9조(계약의 해제 및 해지)

- ① 원고들 또는 피고 B이 본 계약에서 정한 사항을 위반하거나 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 상당한 기간을 정하여 이행을 최고한 후 그 이행이 없는 경우 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

가. 원고들 또는 피고 B이 본 계약에서 정한 사항을 위반한 경우

제14조(특약사항)

2. 피고 B이 원고들에게 운영 임대료를 3개월간 지급하지 못하여 정상적인 호텔 운영이 불가능한 경우에 피고 B은 본 계약을 해지하고 호텔운영권을 제3자에게 양도하거나 원고들과 협의하여 임대료 수익률을 조정하기로 한다.

2) 피고 B, C, D은 이 사건 위탁관리계약 체결일에 원고들에게 다음과 같은 내용의 확정수익 지급보증서(이하 '이 사건 보증서'라고 한다)를 작성·교부하였다.

확정수익 지급보증서

보장기간: 운영개시일로부터 최초 2년

보증금액: 1. 운영수익 확정금은 최초 2년 동안 위 보증금액을 지급하도록 한다.

2. 운영수익금은 매월 10일 위탁자 본인의 계좌로 현금 지급한다.

3. 본 지급보증서는 상속 및 증여가 가능하며, 위탁자의 요구에 의해 운영수익금

지급계좌를 변경할 수 있다.

4. 매매, 상속, 증여 등으로 위탁자가 변경될 시 확정수의 지급보증서 권리도 자동 양도, 양수된다.
5. 위탁자 변경사유가 발생할 경우 수탁자에게 반드시 사전 통보하여야 한다.
6. 기타 본 지급보증서에 명시되지 않은 계약내용 및 조건에 대해서는 위탁관리 계약서의 내용에 따른다.

라. 피고 C의 이 사건 운영협약 해제

피고 D과 피고 C는 2016. 9. 28. 피고 D의 귀책사유로 이 사건 운영협약 제4조 제2항에서 정한 2016. 4. 30.까지 이 사건 호텔의 사용승인을 득할 의무가 이행되지 않았다는 이유로 이 사건 운영협약을 해제하기로 합의하면서, 이 사건 보증서상에 명시된 확정수의 지급보증에 관한 피고 C의 의무는 피고 D에게 귀속되고, 피고 C가 피고 D에게 B 법인을 무상양도하는 것으로 정하였다.

마. 이 사건 호텔의 사용승인 및 원고들의 소유권 취득

1) 이 사건 호텔은 2016. 11. 17. 사용승인을 받았고, 원고들은 2016. 12.경부터 2017. 1.경 사이에 피고 D 측의 안내에 따라 잔금을 지급하고 별지 2 표 '소유권 취득 일'란 기재 각 일시에 이 사건 호텔의 각 해당 호실에 관한 구분소유권을 취득하였다.

2) 피고 B은 2017. 9. 15.경부터 이 사건 호텔의 운영을 개시하였다.

바. 이 사건 선행소송 및 원고들의 이 사건 위탁관리계약 해지통보

1) 원고 및 별지 1 선정자명단 순번 2 내지 21 기재 선정자들은 2018. 4. 9. 피고 B을 상대로 서울중앙지방법원 2018가합523339호로 운영수익금을 청구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2018. 6. 29. '피고 B은 원고 및 위 선정자들에게 별지 2 표 '확정판결금'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 2018. 5. 10.부터 다 갚는 날까지 연 15%의

비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였으며(무변론), 위 판결은 2018. 7. 19. 그대로 확정되었다(이하 '이 사건 선행소송'이라고 하고, 위 확정판결을 '이 사건 선행판결'이라고 한다).

2) 피고 B은 원고들에 대한 위탁운영 임대료 지급을 3개월 이상 연체하였고, 원고들은 이를 이유로 2018. 5. 4.(별지 1 선정자명단 순번 29 선정자 G는 2018. 5. 9.) 피고 B에게 이 사건 위탁관리계약의 해지를 통고하여 그 통고서가 2018. 5. 8.(순번 29 선정자 G의 통고서는 2018. 5. 10.) 각 도달하였다.

3) 피고 B은 2018. 5. 8.경부터 원고들의 동의 없이 피고 E로 하여금 원고들 소유의 각 호실을 점유·사용하도록 하였다.

[인정 근거]

○ 피고 B, D, E: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항)

○ 피고 C: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 46, 50 내지 52, 55 내지 57, 59, 60호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, D, E에 대한 청구에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 기초 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 위탁관리계약은 원고들의 피고 B에 대한 해지의사표시가 도달한 2018. 5. 8.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 10.) 적법하게 해지되어 종료하였고, 피고 B, E은 이 사건 위탁관리계약이 종료된 다음 날인 2018. 5. 9.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 11.)부터 원고들 소유의 각 호실을 점유·사용함으로써 이득을 얻고 이로 인하여 소유자인 원고들에게 손해가 발생하였다고 할 것이며, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 사건 위탁관리계약 종료 후의

차임 상당액도 별지 2 표 '매월 임대료'란 기재 각 차임과 같을 것으로 추인된다.

우선 이 사건 위탁관리계약이 해지된 2018. 5. 8.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 10.)까지의 원고들 청구 부분에 관하여 보건대, ① 피고 B, D은 이 사건 보증서 및 상법 제57조 제2항에 따라 연대하여 원고들에게 미지급 임대료 중 이 사건 선행소송에서 확정된 금액을 공제한 나머지인 별지 2 표 '청구금액 1'란 기재 각 돈, ② 피고 D은 피고 B과 연대하여 원고 및 별지 1 선정자명단 순번 2 내지 21 기재 선정자들에게 이 사건 선행소송에서 확정된 금원인 별지 2 표 '확정판결금'란 기재 각 돈 및 위 ①, ②항 기재 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 위 피고들에게 송달된 다음 날인 2019. 1. 19.부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법, 구 「소송촉진 등에 관한 특례법 제3조제1항 본문의 법정이율에 관한 규정」(2019. 5. 21. 대통령령 제 29768호로 개정되어 2019. 6. 1. 시행되기 전의 것, 이하 같다)이 정한 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

다음으로 이 사건 위탁관리계약이 해지된 날의 다음 날인 2018. 5. 9.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 11.)부터의 원고 및 별지 1 선정자명단 순번 2 내지 4, 7, 8, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 28, 36 기재 선정자들 청구 부분에 관하여 보건대, 피고 B, E은 공동하여 원고 및 위 선정자들에게 차임 상당의 부당이득금 중 일부로 이 사건 위탁관리계약이 해지된 날의 다음 날부터 원고 및 위 선정자들이 구하는 바에 따라 이 사건 소가 제기된 2019. 1. 8.까지의 부당이득금 합계인 별지 2 표 '청구금액 2'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 위 피고들에게 송달된 다음 날인 2019. 1. 19.부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법, 구 「소송촉진

등에 관한 특별법 제3조제1항 본문의 법정이율에 관한 규정」이 정한 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특별법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

피고 C는 원고들에게 운영개시일로부터 최초 2년 동안 확정수익금의 지급을 보증하는 내용의 이 사건 보증서를 작성·교부하였으므로, 피고 C는 피고 B, D와 연대하여 원고들에게 별지 2 표 '미납임대료'란 기재 각 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 설령 피고 C가 이 사건 위탁관리계약의 내용에 따라 객실운영이 가능한 시점부터 운영수익금 지급의무를 부담한다고 해석하더라도 최소한 이 사건 호텔이 운영을 개시한 2017. 9. 15.에서 2개월간의 렌탈프리 기간이 지난 2017. 11. 15.부터 이 사건 위탁관리계약이 해지된 2018. 5. 8.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 10.)까지의 수익금 상당의 금원을 원고들에게 지급할 의무가 있다.

2) 피고 C의 주장

이 사건 보증서의 '보장금액'란 제6조에 의하면, 이 사건 보증서에 명시되지 않은 부분에 대하여는 이 사건 위탁관리계약의 내용에 따르고, 이 사건 위탁관리계약 제4조 제2항은 원고들이 각 해당 호실에 관하여 소유권이전등기를 마치지 않거나 객실 판매가 불가능한 상태로 인도할 경우 이 사건 위탁관리계약의 효력이 발생하지 않는다고 정하였다. 그럼에도 원고들은 예정 운영개시일인 2016. 7. 1. 내지 원고들의 소유권이전등기일인 2016. 12.경까지도 객실 판매가 가능한 상태로 인도하지 못하였으므로,

이 사건 위탁관리계약은 그 효력이 발생하지 않아서 피고 C는 원고들에게 수익금 상당의 금원을 지급할 의무가 없다.

나. 관련 법리

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수증할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결 등 참조).

다. 판단

살피건대, 앞서 본 기초 사실에 갑 제1 내지 45, 47 내지 49호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 위탁관리계약은 피고 B의 수익금 지급연체를 이유로 한 원고들의 해지의사표시가 피고 B에게 도달한 2018. 5. 8.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 10.) 적법하게 해지되어 종료한 때까지 유효하게 존속하고 있었으므로, 피고 C는 원고들과 사이에 체결한 지급약정(이하 '이 사건 지급약정'이라고 한다) 및 이 사건 위탁관리계약에 따라 이 사건 호텔의 운영을 개시하여 객실 판매가 가능하였던 2017. 9. 15.에서 2개월간의 렌탈프리 기간이 지난 2017. 11. 15.부터 이 사건 위탁관리계약이 해지된 2018. 5. 8.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 10.)까지의 수익금인 별지 2 표 '인정금액'란 기재 각 금원 및 이에 대한 지연손해금의 지급채무를 부담한다고 봄이 상당하다.¹⁾

① 피고 C가 운영수익 확정금을 최소 2년 동안 지급한다는 내용의 이 사건 보증서에 날인을 하여 피고 B를 통해 원고들에게 이를 교부하도록 한 것은 이 사건 지급약정의 청약에 해당하고, 원고들이 이를 위탁관리계약서와 함께 교부받았을 때 피고 C와 원고들 사이에 이 사건 지급약정이 성립하였다.

② 원고들이 분양형 호텔인 이 사건 호텔에 대한 분양계약을 체결한 목적은 위탁운영사 및 이 사건 지급약정을 체결한 회사로부터 일정한 수익금을 지급받는 것이었기 때문에 이 사건 분양계약의 체결 여부에 있어서 위탁운영사 및 이 사건 지급약정을 체결한 회사의 운영능력이나 자력이 중요한 요소에 해당하였는데, 원고들은 벽보(갑 제47호증), 신용분석보고서(갑 제48호증), 팜플렛(갑 제49호증), 이 사건 보증서 등을 통해 피고 C가 확정수익금에 대해 지급보증 해주는 것을 신뢰하여 이 사건 분양계약과 이 사건 위탁관리계약을 일괄로 체결하였다고 보인다.

③ 이 사건 위탁관리계약 제2조 제2항은 운영개시일에 관하여 2016. 7. 1.을 기준으로 하되, 원고들의 소유권 이전이 완료되지 않은 경우 그 소유권 이전일을 운영개시일로 정한다고 규정하고 있는바, 원고들이 이 사건 호텔의 각 해당 호실에 관하여 소유권이전등기를 마친 2016. 12.경 내지 2017. 1.경보다 이전인 2016. 9. 28. 피고 C와 피고 D 사이에 이루어진 이 사건 운영협약의 합의해제는 이 사건 지급약정의 효력에 영향이 없다고 봄이 상당하다. 더구나 피고 C는 2017. 6.경이 되어서야 비로소 원고들에게 위 합의해제 내용을 통지하였을 뿐인데, 주요 일간지를 통해서 수분양자들인 원고들에게 위와 같은 사정을 알릴 수 있었음에도 아무런 조치를 취하지 아니한 점을 감안하면, 이 사건 운영협약의 합의해제 및 이에 따른 법인양도를 이유로 피고 C가 확정

1) 피고 C에게 수익금 상당 금액의 지급책임을 인정할 이상, 이 사건 위탁관리계약 제14조 제2항이 약관의 규제에 관한 법률에 위반되어 무효라는 취지의 원고의 주장에 대하여는 더 나아가 살펴보지 아니한다.

수익금 지급책임을 면하였다고 보기 어렵다.

④ 다만, 피고 B이 원고들로부터 이 사건 호텔의 운영을 위탁받아 원고들 소유의 각 해당 호실을 운영하는 위탁운영사인 점, 원고들도 피고 B이 이 사건 호텔을 실제로 운영하기 시작하는 것을 전제로 2개월간의 렌탈프리 기간을 거쳐 수익금을 지급받기 위하여 이 사건 위탁관리계약을 체결한 점, 이 사건 호텔의 운영이 예정보다 늦게 시작된 것에 피고 B 또는 피고 C의 귀책사유가 있다고 보이지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 보증서가 준용하는 이 사건 위탁관리계약 제4조 제2항은 원고들이 이 사건 호텔의 각 해당 호실의 소유권이전등기를 마치고 객실판매가 가능한 상태로 피고 B에게 인도하여 피고 B이 이 사건 호텔을 운영하기 시작한 때를 임대료 또는 수익금의 산정 기준일로 정한 것으로 해석함이 타당하다.

라. 소결론

따라서 피고 C는 피고 B, D과 연대하여 원고들에게 피고 B, D이 원고들에게 부담하는 금원 중 위 2017. 11. 15.부터 이 사건 위탁관리계약이 해지된 2018. 5. 8.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 10.)까지의 수익금인 별지 2 표 '인정금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고 C에게 송달된 다음 날인 2019. 1. 18.부터 피고 C가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 11. 8.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 각 인정 범위 내에서 이유 있으

므로 이를 인용하고 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김정곤

판사 김경선

판사 김재호

[별지 1]

선 정 자 명 단

1. A

2. H

3. I

4. J

5. K

6. L

7. M

8. N

9. O

10. P

11. Q

12. R

13. S

14. T

15. U

16. V

17. W

18. X

19. Y

20. Z

21. AA

22. AB

23. AC

24. AD

25. AE

26. AF

27. AG

28. AH

29. G

30. AI

31. AJ

32. AK

33. AL

34. AM

35. AN

36. AO. 끝.

(단위: 원, 원 미만 버림)

순번	원고 및 신청자	호실	계약체결일	소유권 취득일 (운영개시일)	임대료 기산일	분양금액 (공급대금- 부가세)	매월 임대료 [[분양금액×8 %/12)×1.1, 부가가치세 포함]	미납임대료 [매월 임대료×미납 기간(월 미만 일할계산)] ²⁾	확정판결금	청구금액 1 (미납임대료- 확정판결금)	청구금액 ²⁾	인정금액
1	A	AP	2015.05.21.	2016.12.21.	2017.02.21.	114,400,000	838,933	11,129,844	10,067,196	1,062,648	6,711,464	4,865,811
2	H	AQ	2015.08.19.	2016.12.15.	2017.02.15.	136,210,000	998,873	13,251,715	11,986,476	1,265,239	7,990,984	5,793,463
3	I	AR	2015.03.20.	2016.12.14.	2017.02.14.	116,050,000	851,033	11,290,371	10,212,396	1,077,975	6,808,264	4,935,991
		AS	2015.03.20.	2016.12.14.	2017.02.14.	115,280,000	845,386	11,215,454	10,144,632	1,070,822	6,763,088	4,903,238
		소계						22,505,825	20,357,028	2,148,797	13,571,352	9,839,229
4	J	AT	2015.11.13.	2017.06.29.	2017.02.14. ⁴⁾	112,560,000	825,440	10,950,837	9,905,280	1,045,557	6,603,520	4,787,552
5	K	AU	2015.07.28.	2016.12.21.	2017.02.21.	135,990,000	997,260	13,230,316	11,967,120	1,263,196	-	5,784,108
		AV	2015.08.19.	2016.12.21.	2017.02.21.	135,550,000	994,033	13,187,504	11,928,396	1,259,108	-	5,765,391
		소계						26,417,820	23,895,516	2,522,304	-	11,549,499
6	L ⁵⁾	AW	2015.11.11.	2016.12.20.	2017.02.20.	119,490,000	876,260	11,625,049	10,515,120	1,109,929	-	5,082,308
7	M	AX	2015.07.26.	2016.12.14.	2017.02.14.	114,100,000	836,733	11,100,657	10,040,796	1,059,861	6,693,864	4,853,051
8	N	AY	2015.03.27.	2016.12.14.	2017.02.14.	113,630,000	833,286	11,054,927	9,999,432	1,055,495	6,666,288	4,833,058
9	O	AZ	2015.11.26.	2016.12.14.	2017.02.14.	119,930,000	879,486	11,667,847	10,553,832	1,114,015	-	5,101,018
10	P	BA	2016.07.26.	2017.01.10.	2017.03.10.	261,060,000	1,914,440	24,887,720	22,417,474	2,470,246	15,315,520	11,103,752

2) '임대료 기산일'란 기재 각 일자부터 이 사건 위탁관리계약이 해지된 2018. 5. 8.(순번 29 신청자 G에 대하여는 2018. 5. 10.)까지의 기간 동안 미납임대료 중 원고들이 구하는 바에 따른다.

순번	권고 및 선정자	호실	계약체결일	소유권 취득일 (운영개시일)	임대료 기산일	(공급대금-부가세)	%/12)×1.1, 부가가치세 포함]	임대료×미납 기간(월 미만 일할계산)] ²⁾	확정판결금	(미납임대료-확정판결금)	청구금액 ²⁾	인정금액
11	Q	BB	2015.08.24.	2016.12.20.	2017.02.20.	127,960,000	938,373	12,449,081	11,260,476	1,188,605	7,506,984	5,442,563
		BC	2015.08.24.	2016.12.20.	2017.02.20.	135,440,000	993,226	13,176,798	11,918,712	1,258,086	7,945,808	5,760,710
		BD	2015.09.11.	2016.12.20.	2017.02.20.	119,930,000	879,486	11,667,847	10,553,832	1,114,015	7,035,888	5,101,018
		소계						37,293,726	33,733,020	3,560,706	22,488,680	16,304,291
12	R	BE	2016.05.09.	2016.12.15.	2017.02.15.	135,330,000	992,420	13,166,105	11,909,040	1,257,065	-	5,756,036
13	S	BF	2015.08.14.	2016.12.15.	2017.02.15.	114,540,000	839,960	11,143,469	10,079,520	1,063,949	6,719,680	4,871,768
14	T	BG	2015.03.27.	2016.12.20.	2017.02.20.	113,080,000	829,253	11,001,423	9,951,036	1,050,387	-	4,809,667
15	U	BH	2015.08.11.	2016.12.14.	2017.02.14.	135,660,000	994,840	13,198,210	11,938,080	1,260,130	7,958,720	5,770,072
16	V	BI	2015.03.28.	2017.01.24.	2017.03.24.	109,010,000	799,406	10,019,221	8,999,764	1,019,457	6,395,248	4,636,554
		BJ	2015.03.28.	2017.01.24.	2017.03.24.	111,100,000	814,733	10,211,320	9,172,316	1,039,004	6,517,864	4,725,451
		소계						20,230,541	18,172,080	2,058,461	12,913,112	9,362,005
17	W	BK	2015.02.14.	2016.12.14.	2017.02.14.	113,080,000	829,253	11,001,423	9,951,036	1,050,387	-	4,809,667
18	X	BL	2016.05.02.	2017.02.01.	2017.04.01.	125,320,000	919,013	11,273,226	10,109,143	1,164,083	7,352,104	5,330,275
19	Y	BM	2016.06.18.	2016.12.13.	2017.02.13.	233,670,000	1,713,580	22,733,494	20,562,960	2,170,534	13,708,640	9,938,764
20	Z	BN	2016.03.22.	2017.01.25.	2017.03.25.	112,230,000	823,020	10,287,750	9,239,063	1,048,687	-	4,773,516
21	AA	BO	2016.05.31.	2016.12.13.	2017.02.13.	129,170,000	947,246	12,566,796	11,366,952	1,199,844	7,577,968	5,494,026
22	AB	BP	2015.03.31.	2016.12.20.	2017.02.20.	113,630,000	833,286	11,054,927	-	11,054,927	-	4,833,058
23	AC	BQ	2015.03.27.	2017.01.24.	2017.03.24.	113,080,000	829,253	10,393,304	-	10,393,304	-	4,809,667

3) 2018. 5. 9.(순번 29 선정자 G에 대하여는 2018. 5. 11.)부터 2019. 1. 8.까지 임대료 상당의 부당이득금이다.

4) 피고 D 측이 의뢰한 법무사사무실의 실수로 소유권이전등기가 누락되어 소유권이전등기가 가능하였을 것으로 보이는 2016. 12. 14.로부터 2개월이 경과한 날을 기산일로 본다.

순번	권고 및 선정자	호실	계약체결일	소유권 취득일 (운영개시일)	임대료 기산일	(공급대금-부가세)	%/12)×1.1. 부가가치세 포함]	임대료×미납 기간(월 미만 일할계산)] ²⁾	확정판결금	(미납임대료- 확정판결금)	청구금액 ²⁾	인정금액
24	AD ⁶⁾	BR	2016.03.22.	2017.01.24.	2017.03.24.	113,220,000	830,280	10,406,176	-	10,406,176	-	4,815,624
		BS	2016.03.22.	2017.01.24.	2017.03.24.	112,560,000	825,440	10,345,514	-	10,345,514	-	4,787,552
		소계							20,751,690	-	20,751,690	-
25	AE	BT	2016.03.26.	2016.12.13.	2017.02.13.	127,740,000	936,760	12,427,682	-	12,427,682	-	5,433,208
26	AF	BU	2016.07.06.	2017.01.24.	2017.03.24.	112,010,000	821,406	10,294,955	-	10,294,955	-	4,764,154
27	AG	BV	2016.04.30.	2016.12.14.	2017.02.14.	128,950,000	945,633	12,545,397	-	12,545,397	-	5,484,671
		BW	2016.04.30.	2016.12.14.	2017.02.14.	129,060,000	946,440	12,556,104	-	12,556,104	-	5,489,352
		소계							25,101,501	-	25,101,501	-
28	AH	BX	2015.03.20.	2016.12.14.	2017.02.14.	115,280,000	845,386	11,215,454	-	11,215,454	6,763,088	4,903,238
		BY	2015.03.20.	2016.12.14.	2017.02.14.	115,280,000	845,386	11,215,454	-	11,215,454	6,763,088	4,903,238
		소계							22,430,908	-	22,430,908	13,526,176
29	G	BZ	2015.03.19.	2016.12.21.	2017.02.21.	115,720,000	848,613	11,314,840	-	11,314,840	-	4,978,529
30	AI	CA	2015.11.14.	2016.12.14.	2017.02.14.	111,570,000	818,180	10,854,521	-	10,854,521	-	4,745,444
31	AJ	CB	2016.05.01.	2016.12.15.	2017.02.15.	128,840,000	944,826	12,534,691	-	12,534,691	-	5,479,990
32	AK	CC	2016.03.25.	2017.01.24.	2017.03.24.	124,220,000	910,946	11,417,189	-	11,417,189	-	5,283,486
		CD	2016.03.25.	2016.12.20.	2017.02.20.	125,430,000	919,820	12,202,945	-	12,202,945	-	5,334,956
		소계							23,620,134	-	23,620,134	-
33	AL ⁷⁾	CE	2016.05.01.	2017.02.06.	2017.04.06.	136,100,000	998,066	12,043,329	-	12,043,329	-	5,788,782
34	AM	CF	2015.05.23.	2016.12.28.	2017.02.28.	113,850,000	834,900	11,076,340	-	11,076,340	-	4,842,420
35	AN	CG	2016.05.04.	2017.01.25.	2017.03.25.	133,240,000	977,093	12,181,092	-	12,181,092	-	5,667,139

순번	권고 및 선정자	호실	계약체결일	소유권 취득일 (운영개시일)	임대료 기산일	(공급대금-부가세)	$\% / 12 \times 1.1$, 부가가치세 포함]	임대료×미납 기간(월 미만 일할계산)] ²⁾	확정판결금	(미납임대료- 확정판결금)	청구금액 ²⁾	인정금액
36	AO	CH	2016.06.26.	2016.12.14.	2017.02.14.	115,720,000	848,613	11,258,265	-	11,258,265	6,788,904	4,921,955
합계								545,826,583	296,750,080	249,076,503	162,586,976	242,295,291

5) CI이 위탁관리계약을 체결한 후 L이 2016. 11. 2. CI으로부터 분양권을 증여받아 위탁관리계약을 승계하였다.

6) CJ이 위탁관리계약을 체결한 후 AD이 CJ으로부터 분양권을 증여받아 위탁관리계약을 승계하였다.

7) CK가 위탁관리계약을 체결한 후 AL이 2017. 1. 10. CK로부터 분양권을 증여받아 위탁관리계약을 승계하였다.