

대법원 2011. 5. 13 선고 2010다7133 판결 [부당이득금반환] [공2011상, 1147]

판시사항

[1] 아파트공급계약서에서 ‘입주지정일 이후에 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 수분양자가 부담한다’고 정한 제세공과금 부담조항의 취지 및 위 조항에 근거하여 분양자가 수분양자에게 입주 전 발생한, 입주기간 중의 제세공과금을 전가할 수 있는지 여부(소극)

[2] 아파트공급계약서에 ‘입주지정일 이후에 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 수분양자가 부담한다’는 제세공과금 부담조항을 두고, 나중에 입주지정일을 입주기간으로 정하였는데, 분양자가 입주기간 중 발생한 재산세를 자신이 납부한 후 재산세액 상당액을 재산세 과세기준일 이후 입주한 수분양자에게 구하여 지급받은 사안에서, 수분양자는 분양자에게 위 재산세액 상당의 부당이득 반환을 구할 수 있다고 한 사례

판결요지

[1] 아파트공급계약서에서 “입주지정일 이후에 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 수분양자가 부담한다.”고 정한 제세공과금 부담조항은 지정된 입주기간 내에 입주하지 아니한 수분양자에 대하여 입주 여부와 상관없이 입주기간이 경과한

후 발생한 제세공과금을 부담시키는 방법으로 입주기간 준수의무를 위반한 수분양자들을 제재하고자 하는 조항으로 볼 수 있을 뿐, 분양자와 수분양자 사이에 입주기간 중 발생한 제세공과금의 부담관계를 정한 조항으로는 볼 수 없으므로, 위 제세공과금 부담조항에 근거하여서는 입주기간 중에 발생한 제세공과금이라는 이유로 수분양자가 실제 입주하기 전에 발생한 제세공과금을 수분양자에게 전가시킬 수는 없다고 보는 것이 합리적 해석이다.

[2] 아파트공급계약서에 “입주지정일 이후에 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 수분양자가 부담한다.”는 제세공과금 부담조항을 두고, 나중에 입주지정일을 입주기간으로 정하였는데, 분양자가 입주기간 중 발생한 재산세를 자신이 납부한 후 재산세액 상당액을 재산세 과세기준일 이후 입주한 수분양자에게 구하여 지급받은 사안에서, 위 재산세 납세의무는 과세기준일 당시 소유자인 분양자에게 귀속하고, 분양자가 위 제세공과금 부담조항에 근거하여 수분양자에게 자신이 납부한 재산세액 상당액을 구할 수 없음에도, 이를 구하여 지급받음으로써 분양자는 법률상 원인 없이 같은 금액 상당의 이득을 얻고 수분양자는 같은 금액 상당의 손해를 입게 되었으므로, 수분양자는 분양자에게 위 재산세액 상당의 부당이득 반환을 구할 수 있다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 민법 제105조, 지방세법 제107조 제1항, 제114조

[2] 민법 제105조, 제741조, 지방세법 제107조 제1항, 제114조

재 판 경 과

대법원 2011. 5. 13 선고 2010다7133 판결

수원지방법원 2009. 12. 23 선고 2009나15111 판결

전 문

【원고, 피상고인】 원고 1 외 237인 (별지 원고 목록 기재와 같다)

(소송대리인 법무법인 다산 담당변호사 김♡희)

【피고, 상고인】 주식회사 반도건설 외 2인

(소송대리인 법무법인(유한) 에이팩스 담당변호사 박▽웅 외 1인)

【원심판결】 수원지방법원 2009. 12. 23. 선고 2009나15111 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 계약문서에 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

할 것이다(대법원 1999. 11. 26. 선고 99다43486 판결, 대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다76603 판결 등 참조). 특히 약관의 내용은 개개 계약체결자의 의사나 구체적인 사정을 고려함이 없이 평균적 고객의 이해가능성을 기준으로 하여 객관적 · 획일적으로 해석하여야 한다(대법원 1996. 6. 25. 선고 96다12009 판결, 2010. 3. 25. 선고 2009다38438, 38445(반소) 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고들은 건설회사인 피고들이 공급한 ○○시 ○○동80 시범다운마을 월드메르디앙 ○○아파트(이하 ‘이 ○○아파트’라 한다)의 수분양자들로서, 2004. 7. 19.경부터 2004. 7. 21.경 사이에 피고들과 사이에 이 ○○아파트 각 호실에 ○○아파트공급계약(이하 ‘이 ○○아파트공급계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고들과 피고들이 이 ○○아파트공급계약을 체결하면서 ○○아파트공급계약서의 ① 제1조에는 잔금납부일자가 입주지정일로 기재되어 있고, ② 제6조에는 수분양자가 약정납부일 이전에 중도금이나 잔금을 납입한 때에는 납입일로부터 약정납부일전일까지의 기간에 대하여 납입금에 연 6%의 할인율을 적용한 금액을 할인하여 주기로 하는데, 잔금에 대한 할인은 입주지정 최초일을 기준으로 하여 할인하고, 입주지정 최초일로부터 종료일까지 기간에 대하여는 할인료 및 연체료 규정을 적용하지 아니하며, 수분양자가 잔금의 납부를 지연하여 입주기간 만료일이 경과하였을 때에는 그 경과일수(연체기간)에 대하여 일정 비율의 연체료를 가산 납부하여야 하는 취지로 기재되어 있으며, ③ 제15조에는 수분양자는 “분양자가 통보한 입주기간 내에 입주하여야 하며, 그 이후는 입주여부에 관계없이 관리비를 부담하여야 한다.”라고 기재되어 있고, ④ 제9조에는 “입주지정일 이후 발생하는 제세공과금에 대하여는 입주 및 잔금완납이나 소유권이전 유무에 관계없이 수분양자가 부담한다. 단, 수분양자의 불이행으로 인하여 분양자들이 입은 손해는 수분양자가 배상한다.”라고 기재되어 있다.

다. 그 후 피고들은 이 ○○아파트공급계약에 따라 이 ○○아파트 건설공사를 마치고, 2007년 4월경

또는 2007년 5월경에 원고들에게 입주기간을 2007. 5. 31.부터 2007. 7. 9.까지(40일간)로 정하여 통지하였다.

라. 한편, 피고들이 원고들에게 보낸 입주안내문에는 2007. 5. 31. 이전에 분양잔금을 선납한 경우에는 선납일수 만큼 할인되며, 2007. 7. 9. 이후 분양잔금을 납부할 경우에는 입주만료일을 기준으로 연체료를 추가 납부한다는 점, 입주기간 중 입주자에 대하여는 입주일(열쇠인수일)로부터 공동관리비를 부과하고, 입주기간 경과 후에 입주하는 수분양자에 대하여는 2007. 7. 9. 이후부터 입주여부와 관계없이 공동관리비를 부과한다고 기재되어 있었다.

마. 원고들은 2007. 6. 2. 이후에야 분양잔금을 납부하고 분양받은 이 ○○아파트 각 호실에 입주하였는데, 이 ○○아파트에 대한 재산세 과세관청인 화성시가 2007. 7. 8.경 지방세법 제190조에 따라 2007. 6. 1.을 기준시점으로 하여 그 시점에 위 아파트를 소유하고 있었던 피고들을 대상으로 재산세납부고지서를 발급하자, 피고들은 2007. 7. 30.경 재산세를 모두 납부한 후, 원고들에 대하여 위 아파트공급계약서 제9조의 제세공과금 부담조항에 근거하여 자신들이 납부한 재산세액의 지급을 구하였다.

바. 이에 따라 원고들은 분양받은 이 ○○아파트 각 호실에 관한 소유권이전등기에 필요한 서류를 피고들로부터 교부받기 위하여 일단 피고들에게 그들이 납부한 재산세액 상당액을 지급하였다.

3. 앞서 본 법리에 따라 위와 같은 사실 관계들을 검토하여 보면, ① 위 아파트공급계약서의 제1조와 제9조는 ‘입주지정일’이란 용어를 사용하고 있으나, 제6조와 제15조는 입주지정일이 특정한 날짜가 아닌 일정한 기간으로 정하여지는 것을 전제로 잔금에 대한 할인료와 연체료 및 관리비 부담에 관하여 규정하고 있기 때문에, 위 아파트공급계약서상으로도 입주지정일이 나중에 기간으로 정하여진다는 것을 쉽게 예상할 수 있는데다가, 위 아파트공급계약서 제6조는 수분양자가 입주기간 내에 잔금을 납부하고 입주하는 경우에는 잔금에 대한 할인도 없지만 연체료 지급의무도 부담하지 아니한다고

규정하고 있으므로, 수분양자에게 지정된 입주기간 중에 자유롭게 입주날짜를 선택할 수 있도록 한 것으로 볼 수 있는 점, ② 위 아파트공급계약서 제15조는 수분양자가 지정된 입주기간 내에 입주한 경우의 관리비 부담 문제에 관하여는 전혀 언급을 하지 아니한 채, 수분양자는 입주기간 내에 입주하여야 하고, 그 이후에는 수분양자가 입주여부에 관계없이 관리비를 부담하여야 한다고 규정함으로써, 위 아파트공급계약서 제15조가 수분양자의 입주기간 준수의무 위반에 대한 일종의 제재조항의 형식을 취하고 있는데, 그 후 실제 피고들이 이 ○○아파트 건설공사를 마치고 원고들에게 입주안내를 할 때, 입주안내문에 입주기간 내에 입주한 경우에는 공동관리비를 실제 입주일로부터 부과하고, 입주기간이 경과한 후에는 입주기간 만료일 이후부터는 입주여부와 관계없이 공동관리비를 부과한다는 취지의 기재를 함으로써, 지정된 입주기간 내에 입주한 수분양자에 대하여는 실제 입주일 이후에 발생한 관리비만을 부담시키겠다는 취지의 통지를 하였던 점, ③ 한편, 위 아파트공급계약서 제9조의 제세공과금 부담에 관한 조항(이하 ‘이 사건 제세공과금 부담조항’이라고만 한다)도 수분양자의 입주기간 준수의무에 관한 규정이 생략된 것을 제외하면, 그 규정 형식과 내용에 있어서는 위 아파트공급계약서 제15조의 관리비 부담에 관한 조항과 유사하기 때문에, 그와 마찬가지로 수분양자가 입주기간을 준수하지 아니한 경우에는 입주 등에 관계없이 수분양자에게 제세공과금을 부담시키겠다는 의미를 가진 수분양자의 입주기간 준수의무 위반에 대한 일종의 제재조항의 형식을 취하고 있고, 위 관리비 부담조항과 마찬가지로 수분양자가 지정된 입주기간 내에 입주한 경우의 제세공과금 부담 문제에 관하여는 전혀 언급을 하지 아니하였던 점, ④ 관리비와 제세공과금은 모두 원고들이 분양받은 이 ○○아파트의 유지, 관리, 사용 등과 관련하여 소요되는 비용의 성격을 갖는 것으로서, 이 사건기록상 양자의 구분이 명확하지 아니할 뿐만 아니라 양자 사이에 그 부담 주체를 달리 보아야 할 합리적 근거도 발견하기 어려운 점, ⑤ 이 사건 제세공과금 부담조항의 ‘입주지정일 이후’를 ‘입주기간 초일 이후’를 의미하는 것으로 보게 된다면, 수분양자는 입주기간 동안에는 실제 입주 여부와 상관없이 그동안 발생하게 되는 제세공과금을 부담하게 됨으로써, 입주기간 만료일에 임박하여 입주할수록 분양자에게 부과되는 제세공과금이 수분양자에게 전가되는 불이익이 발생하게 되기 때문에, 수분양자가 지정된 입주기간 중에 자유롭게 실제 입주날짜를 선택할 수 있도록 규정한 위 아파트공급계약서 제6조의 규정취지에 어긋날 수 있고,

⑥ 수분양자의 입장에서 지정된 입주기간 중에는 자유롭게 입주날짜를 선택할 수 있는데다가, 위에서 본 바와 같이 위 아파트공급계약서에 입주기간 내에 입주하는 경우의 관리비나 제세공과금의 부담 문제에 관하여 전혀 언급되어 있지 아니하기 때문에, 지정된 입주기간 내에 입주하는 경우에는 실제 입주한 날로부터 관리비와 제세공과금을 부담하는 것으로 예상하였을 개연성이 큰 점을 감안하여 볼 때, 이 사건 제세공과금 부담조항은, 지정된 입주기간 내에 입주하지 아니한 수분양자에 대하여 입주 여부와 상관없이 입주기간이 경과한 후 발생한 제세공과금을 부담시키는 방법으로 입주기간 준수의무를 위반한 수분양자들을 제재하고자 하는 조항으로 볼 수 있을 뿐, 분양자와 수분양자 사이에 입주기간 중 발생한 제세공과금의 부담관계를 정한 조항으로는 볼 수 없으므로, 위 제세공과금 부담조항에 근거하여서는 입주기간 중에 발생한 제세공과금이라는 이유로 수분양자가 실제 입주하기 전에 발생한 제세공과금을 수분양자에게 전가시킬 수는 없다고 보는 것이 합리적 해석이라고 할 수 있다.

따라서 원고들이 모두 재산세 과세기준일인 2007. 6. 1.이 경과한 후에야 분양잔금을 납부하고 실제 입주를 마침에 따라 재산세의 납세의무는 과세기준일인 2007. 6. 1. 당시의 소유자인 피고들에게 귀속하고, 앞서 본 바와 같이 피고들은 이 사건 제세공과금 부담조항에 근거하여서는 원고들에 대하여 자신들이 납부한 재산세액 상당액의 지급을 구할 수 없기 때문에, 피고들은 원고들로부터 재산세액 상당액을 지급받음으로써, 법률상 원인 없이 같은 금액 상당의 이득을 얻고, 원고들에게는 같은 금액 상당의 손해를 입게 한 것이므로, 원고들은 피고들에 대하여 위 재산세액 상당의 부당이득반환을 구할 수 있다.

원심의 이유 설시에는 다소 미흡한 점이 있으나, 원심이 결론적으로 원고들의 피고들에 대한 위 재산세액 상당의 부당이득반환청구권을 인정한 것은 정당하고, 결국 거기에 법률행위의 해석에 관한 법리오해로 판결에 영향을 미친 위법은 없다. 피고들의 상고이유는 이유 없다.

4. 그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 차한성(재판장) 박시환(주심) 안대희 신영철

[별 지] 원고별지목록 : 생략

