

서울고등법원 2019. 12. 18 선고 2019나2025729 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2019. 12. 18 선고 2019나2025729 판결

서울중앙지방법원 2019. 5. 15 선고 2018가합5305 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 동화 법무법인

담당변호사 장철진

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인 평안

담당변호사 정현미

변론 종결2019. 11. 6.

판결 선고2019. 12. 18.

제1심판결서울중앙지방법원 2019. 5. 15. 선고 2018가합5305 판결

주문

1. 제1심판결 중 금원지급청구에 관한 부분을 이 법원에서의 청구 변경에 따라 다음과 같이 변경한다.
가. 피고는 원고에게 218,537,899원 및 이에 대하여 2019. 8. 30.부터 2019. 12. 18.까지 연 6%,
그 다음날부터 다 갚는 날까지 위 돈 중 214,495,899원에 대하여는 연 12%, 4,042,000원에

대하여는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 5%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2013. 12. 31. 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 223,592,200원 및 이에 대하여 이 사건 2019. 8. 28.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 금원지급청구 부분에 관하여 제1심에서 소유권이전등기절차 불이행을 원인으로 한 손해배상금과 관리비 상당의 손해배상금을 구하다가 이 법원에서 인도의무 불이행을 원인으로 한 손해배상금과 관리비 상당의 손해배상금을 구하는 것으로 청구를 변경하였다.).

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고는 원고에게 61,212,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

원고는 제1심에서 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 소유권이전등기절차이행 및 소유권이전등기절차 불이행을 원인으로 한 손해배상금과 관리비 상당의 손해배상금을 구하였고, 제1심은 소유권이전등기절차이행청구를 인용하고 나머지 청구를 기각하였다. 이에 대하여 원고만이 항소하여 이 법원에서 위 금원지급청구 부분에 관하여 이 사건 부동산의 인도 의무 불이행을 원인으로 한 손해배상금과 관리비 상당의 손해배상금 청구로 변경하였다. 따라서 이 법원에서 변경된 위 금원지급청구 부분만이 이 법원의 심판대상이 된다.

2. 기초사실

가. 피고는 주택 및 상가 건설업, 부동산 임대·분양업 등을 목적으로 하는 회사이고, 원고는 피고로부터 이 사건 부동산을 분양받은 사람이다.

나. 원고는 2013. 12. 31. 피고로부터 이 사건 부동산을 분양대금 554,000,000원에 분양받기로 하는 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 그때부터 2016. 6. 17.까지 위 분양대금과 연체료 합계 557,981,420원을 완납하였다.

다. 그럼에도 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전하지 않고 있고, 원고는 피고의 거부로 이 사건 부동산에 입주하지 못하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증(가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 원고의 주장

피고는 원고가 분양대금을 모두 납부하였음에도 원고에게 이 사건 부동산의 인도 의무를 이행하지 않았으므로, 이 사건 분양계약 제5조 제3항에 따라 원고에게 원고가 이미 납부한 분양대금에 대하여 연 13.21%의 연체이율을 적용한 지체보상금 219,550,200원을 지급하여야 한다. 그리고 원고는 위와 같이 이 사건 부동산에 입주하지 못하였음에도 관리비 4,042,000원을 납부하여 그 금액 상당의 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 위 관리비 상당의 손해배상금을 지급하여야 한다.

4. 판단

가. 지체보상금 청구에 관한 판단

1) 인정사실 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

가) 이 사건 분양계약 제5조 제1항은 원고가 중도금 및 잔금 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때 그 경과일수에 대하여 연체이율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다고 규정하고 있고, 그 연체이율은 1개월 미만 연체시 연 9.21%, 1개월 이상 3개월 이하 연체시 연 11.21%, 3개월 초과 6개월 이하 연체시 연 12.21%, 6개월 초과 연체시 연 13.21%로 정하고 있다.

그리고 같은 조 제3항은 피고가 입주예정기일에 입주를 시키지 못할 경우 이미 납부한 대금에 대하여 제1항1)에 의한 연체이율에 따라 원고에게 지체보상금을 지급하여야 한다고 규정하고 있다.

나) 이 사건 부동산의 입주지정기간 종료일은 2016. 3. 31.이었고, 원고는 2016. 6. 17. 분양대금을 완납하였으므로, 그 이후 이 사건 부동산에 입주할 수 있었다. 그럼에도 피고는 원고의 입주를 거부하여 원고를 이 사건 부동산에 입주시키지 않았다.

2) 판단 가) 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 분양계약 제5조 제3항에 따라 원고에게 입주 지연에 따른 지체보상금을 지급하여야 하고, 그 지체보상금 액수는 분양대금 554,000,000원에 대하여 2016. 6. 18.부터 2016. 7. 16.까지 연체이율 연 9.21%를 적용한 4,053,914원(= $554,000,000\text{원} \times 9.21\% \times 29/365$, 원 미만 반올림, 이하 같음), 그 다음날부터 2016. 9. 17.까지 연체이율 연 11.21%를 적용한 10,719,217원(= $554,000,000\text{원} \times 11.21\% \times 63/365$), 그 다음날부터 2016. 12. 17.까지 연체이율 연 12.21%를 적용한 16,864,519원(= $554,000,000\text{원} \times 12.21\% \times 91/365$), 그 다음날부터 원고가 구하는 2019. 6. 17.까지 연체이율 연 13.21%를 적용한 182,858,249원 [= $554,000,000\text{원} \times 13.21\% \times (2 + 182/365)$] 합계 214,495,899원(= 4,053,914원 + 10,719,217원 + 16,864,519원 + 182,858,249원)이 된다.

나) 원고는 2016. 6. 18.부터 2019. 6. 17.까지 3년 동안의 기간 전부에 관하여 연체이율 연 13.21%를 적용하여 지체보상금 지급을 구한다.

그러나 앞서 보았듯이 이 사건 분양계약 제5조 제3항은 입주 지연에 따른 지체보상금을 산정함에 있어 제1항에 정한 연체이율에 따르도록 규정하고 있고, 제1항에서 연체기간을 4구간으로 구분하여 각 구간별로 적용되는 연체이율을 달리 정하고 있다. 이 경우 연체기간이 지남에 따라 각 구간별로 정한 연체이율에 따른 지연손해금이 발생한다고 보는 것이 위 조항의 문언과 통상의 거래관념에

부합하고, 위 조항을 비롯해서 분양계약의 어디에도 연체기간이 길어짐에 따라 적용되는 연체이율이 높아진다는 것 외에 각 구간에서 정한 연체기간을 초과하여 연체한 경우 연체기간 전부에 대하여 마지막 구간의 가장 높은 연체이율이 적용된다고 볼 근거가 없으며, 연체기간 전부에 대하여 마지막 구간의 가장 높은 연체이율을 적용하는 것은 이전 구간의 연체기간에 대하여 이미 발생한 지연손해금의 내용을 소급적으로 변경하는 것에 해당하는데, 이러한 예외를 인정하기 위해서는 명확한 근거가 있어야 한다(대법원 2017. 8. 18. 선고 2017다228762 판결 참조).

따라서 피고가 입주예정기일로부터 6개월을 초과하여 입주를 시키지 않았다고 하더라도, 6개월 이내의 입주 지연기간에 대해서는 연 13.21%가 아니라 위 조항에서 정한 각각의 연체기간별로 다른 연체이율이 적용된다고 봄이 타당하다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 피고는, 이 사건 분양계약 제21조 제1항에 의하면 원고는 피고가 요구한 제반 서류를 제출한 후 입주증을 발급받아 입주하여야 하는데, 원고가 그러한 절차를 거치지 않은 잘못이 있고, 원고가 입주하지 못하여 입은 손해보다 지체보상금이 지나치게 과다하므로 지체보상금이 감액되어야 한다고 주장한다.

이 사건 분양계약상의 지체상금에 관한 약정은 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로서의 성격을 갖는다고 할 것인데, 민법 제398조가 규정하는 손해배상액의 예정은 채무불이행이 있을 경우 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정해두는 것으로서, 그 목적은 손해의 발생사실과 손해액에 대한 입증의 곤란을 덜고 분쟁의 발생을 미리 방지하여 법률관계를 쉽게 해결할 뿐 아니라, 채무자에게 심리적 경고를 함으로써 채무의 이행을 확보하려는 것이고, 한편 그 제2항에 규정된 손해배상 예정액의 감액 제도는 국가가 계약 당사자들 사이의 실질적 불평등을 제거하고 공정을 보장하기 위하여 계약의 내용에 간섭한다는 데에 그 취지가 있으므로, 이 규정에 따라 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다 하여 감액하려면, 채권자와 채무자의 경제적 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 경위(동기), 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래 관행과 경제 상태 등을 두루 참작한 결과, 손해배상 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 할 것이다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결 등 참조).

앞서 본 바에 의하면 원고가 이 사건 분양대금을 모두 완납하고도 피고의 거부로 이 사건 부동산에 입주하지 못한 것이고, 피고가 주장하는 사정만으로는 원고에게 입주 지연에 관한 잘못이 있다거나 위 지체보상금이 원고가 위 기간 동안 실제로 입은 손해액에 비하여 지나치게 과다하다고 보기 어렵다. 그리고 이 사건 분양계약에서 정한 연체이율은 유사한 분양계약에서 통상적으로 정해지는 범위 내에 있는 것으로 보이고, 원고 역시 피고에게 동일한 연체이율을 적용하여 분양대금 납부 지연에 따른 연체이자를 지급한 것으로 보인다. 위와 같은 사정을 모두 고려하면, 피고가 원고에게 지급할 지체보상금이 부당히 과다한 금액이라고 보기 어렵다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 관리비 청구에 관한 판단

앞서 든 증거에 의하면, 원고는 피고의 거부로 이 사건 부동산에 입주하지 못하였음에도 관리사무소의 독촉으로 이 사건 부동산에 관한 관리비 합계 4,042,000원을 지급한 사실이 인정된다.

이 사건 분양계약 제21조 제3항은 '원고는 피고가 지정하는 입주시정기간 만료일 다음날부터 입주 여부에 관계없이 관리비를 부담하여야 한다.'고 규정하고 있기는 하나, 이는 원고가 입주시정기간 만료일까지 입주할 수 있음에도 입주하지 않은 경우에 적용되는 규정이라고 봄이 타당하고, 이 사건과 같이 피고의 거부로 입주하지 못한 경우까지 적용되는 규정이라고 보기 어렵다.

따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 관리비 4,042,000원 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결

피고는 원고에게 입주 지연으로 인한 지체보상금 214,495,899원과 관리비 상당의 손해배상금 4,042,000원 합계 218,537,899원(= 214,495,899원 + 4,042,000원) 및 이에 대하여 이 사건 2019. 8. 28.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2019. 8. 30.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2019. 12. 18.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 위 돈 중 지체보상금 214,495,899원에 대하여는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%2), 관리비 상당 손해배상금 4,042,000원에 대하여는 위 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 이 사건 금원지급청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 원고의 이 법원에서의 청구 변경에 따라 제1심판결 중 금원지급청구 부분을 위와 같이 변경하기로 한다.

재판장판사유상재

판사박선영

판사오영상

별지

- 1) 분양계약서에는 '제2항'이라고 기재되어 있으나, 제5조 제2항은 경제사정의 변경 등으로 제1항에서 정한 연체이율이 연 2% 이상 증감한 경우 그 증감된 연체이율을 적용한다는 내용으로서, '제1항' 또는 '전 2항'의 오기로 보인다.
- 2) 원고는 이 법원에서 새로 청구하는 지체보상금에 대하여 이 사건 2019. 8. 28.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 구하고 있다. 그러나 2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되어 2019. 6. 1.부터 시행된 소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정은 "소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제1항 본문에서 '대통령령으로 정하는 이율'이란 연 100분의 12를 말한다."라고 규정함으로써 종전의 법정이율이었던 연 15%를 연 12%로 개정하였고, 부칙 제2조 제1항에서는 "이 영 시행 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결된 사건에 대한 법정이율은 이 영의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다."라고 규정하고, 제2항에서는 "이 영 시행 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결되지 아니한 사건에 대한 법정이율은 2019. 5. 31.까지 발생한 분에 대해서는 종전의 규정에 따르고, 2019. 6. 1. 이후 발생하는 분에 대해서는 이 영의 개정규정에 따른다."라고 규정하고 있다. 개정규정의 개정 취지에 비추어 볼 때, 이 사건과 같이 항소심 단계에 이르러 위 개정규정 시행 이후에 원고가 새로 청구를 추가한 경우 부칙 제2조 제2항에 따라서 법정이율에 관하여 개정규정에 따른

이율을 적용하여야 한다(대법원 2016. 9. 23. 선고 2016다226806 판결 참조).