

서울중앙지방법원 2016. 12. 21 선고 2015가합522304 판결 [소유권이전등기절차이행청구 등]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

16. P

17. Q

18. R

피고1. 주식회사 S

2. T

3. 양구군

변론 종결 2016. 9. 19.(피고 T에 대하여)

2016. 10. 17.(피고 주식회사 S, 양구군에 대하여)

판결 선고 2016. 12. 21.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게, 피고 주식회사 S는 별지 1. 원고별 청구금액 표 '청구금액 합계'란 중 각 해당란 기재 금액, 피고 T, 양구군은 연대하여 위 금원 중 10,000,000원 및 위 각 금원에 대한 이 사건 소장부분 최종송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 아파트의 분양 경위

1) 피고 주식회사 S(이하 'S'라 한다)는 주식회사 서희건설(이하 '서희건설'이라 한다)을 시공사로 하여 강원도 양구군 U 외 7필지 지상에 251세대의 V 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 건설하여 분양하기로 하였다.

2) 피고 S는 한국자산신탁 주식회사(이하 '한국자산신탁'이라 한다)와 사이에 이 사건 아파트 부지에

관하여 관리형토지신탁계약을 체결하고, 이 사건 아파트 부지에 관하여 한국자산신탁 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) 피고 S는 2010. 8. 15.경 양구군 대강당에서 이 사건 아파트 분양사업을 위한 공청회(이하 '이 사건 공청회'라 한다)를 개최하였다.

나. 원고들의 분양계약 체결

1) 원고들은 한국자산신탁, 피고 S, 서희건설과 사이에 아래 표 기재와 같이 이 사건 아파트 중 구분소유의 목적이 되는 일부 동·호수에 관하여 분양계약을 체결하였다(다만, 원고 I는 2013. 5. 13. W로부터, 원고 K은 2012. 5. 25. X으로부터, 원고 R는 2012. 12. 27. Y로부터 각 분양권을 전매한 것이다. 이하 이들을 통틀어 '이 사건 각 분양계약'이라 한다).

1	A	2010. 11. 13.		33	179,606	107,760	2,553,022
2	B	2010. 11. 13.	179,606	107,760	2,833,830		
3	C	2010. 11.	179,606	107,760	2,052,160		
4	D	2010. 11. 13.	179,606	107,760	1,556,728		
5	E	2011. 8. 22.	179,606	107,760	2,550,720		
6	F	2011. 11. 15.	179,606	107,760	2,584,641		
7	G	2012. 6. 18.	179,606	107,760	5,275,720		
8	H	2012. 10. 22.	179,606	107,760	1,553,890		
9	I	2013. 5. 13.	〈삭제처리〉	33	177,990	106,794	-
10	J	2011. 2. 9.	33	179,606	107,760	1,507,740	
11	K	2012. 5. 24.	33	179,606	107,760	2,565,071	
12	L	2011. 12. 28.	29	155,679	93,402	1,356,930	
13	M	2011. 8. 22.	33	179,606	107,760	7,181,324	
14	N	2012. 2. 8.	29	154,278	92,562	1,351,966	
15	O	2011. 11. 17.	29	155,679	93,402	1,356,930	
16	P	2011. 11. 21.	33	179,606	107,760	1,356,930	
17	Q	2010. 11.	29	155,679	93,402	1,362,070	
18	R	2012. 1. 6.	33	177,990	106,790	1,843,890	

3) 이 사건 각 분양계약의 주요 내용은 아래와 같다(이하에서 '갑'은 한국자산신탁을, '을'은 원고들을, '병'은 서희건설을, '정'은 피고 S를 각 의미한다).

제5조(할인료, 연체료 및 지체보상금)

② 을은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 경과일수에 따라 해당 연체요율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다. 단, 계획된 공사일정이 당초 중도금 납부일정보다 현저히 늦어지는 경우 갑과 을은 협의하여 위 중도금 납부 일정을 조정할 수 있다.

1개월 미만	5%	5.92%	10.92%
1개월 이상 3개월 이하	8%	13.92%	
3개월 초과 6개월 이하	9%	14.92%	
6개월 초과	10%	15.92%	

④ 갑은 본 계약시 전문에서 정한 입주예정기일에 입주를 시키지 못한 경우에는 기 납부한 대금에 대하여 본조 제2항에 의한 연체요율에 의거 을에게 지체보상금을 지급하거나 잔여대금에서 공제한다.

제10조(은행대출금 대출이자의 부담)

① 병 또는 정은 보증에 의하여 갑 또는 정이 알선한 금융기관으로부터 을이 중도금 대출을 받은 경우 대출금 이자에 대하여는 입주시정 최초일 전일까지 정이 부담하며, 입주시정 최초일부터 발생하는 이자분에 대해서는 을의 입주여부와 관계없이 을이 부담한다.

제18조(입주절차)

⑥ 병 또는 정은 입주예정일을 2개월 이전에 을에게 통보하여야 하며 최초 입주시정일은 갑이 사용검사승인이나 임시사용승인 또는 동별사용승인 이후로 임의로 지정할 수 있으며, 입주기간은 최장 1개월 이내로 지정할 수 있다.

제20조(관리형 토지신탁)

① 을은 본 사업과 관련하여 위탁자 정, 시공사 병, 및 수탁자 갑 간에 관리형 토지신탁계약이

체결되어 있으며, 을이 납부한 분양대금은 본 사업의 토지비, 공사비, 정의 대출원리금 상환 등 사업비로 사용될 수 있음을 확인한다.

② 이 계약에서 갑은 신탁계약에 따라 분양목적물에 대한 매도자의 지위를 가지는 자로서 신탁계약 및 신탁계약의 업무범위 내에서만 책임 및 의무를 부담하며, 이 계약에 의한 분양대금의 반환의무 등 일체의 책임 및 의무는 정이 부담한다.

③ 신탁계약이 해지 또는 종료되는 경우, 이 계약에 의한 갑의 모든 권리 및 의무는 자동으로 정 또는 정이 지정하는 자에게 귀속된다. 또한 을은 이를 인지하고 본 계약을 체결하며, 이에 대하여 갑에게 일체 이의를 제기하지 아니한다.

3) 한편, 원고들은 이 사건 각 분양계약에 따른 중도금 납부를 위하여 농협 또는 신협으로부터 위 2)항 표 '대출금'란 각 기재 금원을 대출받아 이를 중도금으로 납부하였다.

다. 입주예정일의 통지와 임시사용승인

1) 서희건설과 피고 S는 2011. 11. 10.경 이 사건 아파트의 수분양자들에게 '이 사건 아파트는 2012. 11. 30. 이전에 사용승인될 예정이며, 피고 S는 입주기간을 2012. 12. 1.부터 2013. 1. 15.까지(45일간)로 지정하게 되었다.'는 취지의 입주안내문을 발송하였고, 이는 원고 I, R를 제외한 나머지 원고들 및 W, Y은 그 무렵 이를 수령하였다.

2) 피고 양구군은 2012. 12. 3. 이 사건 아파트에 관하여 임시사용승인을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 14, 21, 22, 24호증, 을다 제1, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

가. 피고 S에 대한 청구

1) 부당이득반환청구 이 사건 각 분양계약에 의하면 원고들이 농협 및 신협으로부터 대출받은 중도금에 대한 이자는 이 사건 아파트 입주지정 최초일 이전까지는 피고 S가 부담하고, 그 이후부터는 원고들이 부담하기로 되어 있으며, 입주지정일은 사용승인을 받은 이후의 일자로 지정하여야 한다. 이 사건 아파트의 사용승인일은 2013. 3. 21.경이므로 그때까지의 중도금 대출이자 는 피고 S가 부담하여야 한다.

그런데 피고 S는 이 사건 아파트의 마무리공사가 끝나지 않아 입주할 수 없는 2012. 12.경을 입주지정일로 정하여 원고들에게 통지하였다. 원고들이 납부한 이자 중 별지 1. 원고별 청구금액 표 '납부한 이자'란 각 기재와 같이 2012. 12.경부터 2013. 3. 21.까지의 기간에 대한 중도금 대출이자를 원고들이 부담할 필요는 없다.

이처럼 피고 S는 자신이 부담하여야 할 중도금 대출이자를 원고들에게 부담하도록 하여 법률상 원인 없이 원고들이 납부한 중도금 대출이자 상당의 이득을 얻고 이로 인하여 원고들은 같은 액수 상당의 손해를 입었으므로, 피고 S는 원고들에게 2012. 12.경부터 2013. 3. 21.까지 발생한 중도금 대출이자 중 위와 같이 원고들이 납부한 금액을 부당이득으로 반환하고, 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 지체보상금청구 이 사건 각 분양계약상 피고 S는 입주예정일에 수분양자를 이 사건 아파트에 입주시 키지 못한 경우 수분양자들에게 이미 납부한 대금에 대하여 이 사건 각 분양계약상 연체이율에 따른 지체보상금을 지급하거나 잔여대금에서 공제하여야 한다. 이 사건 각 분양계약이 정한 입주예정일은 2012. 7. 또는 2012. 11.임에도 이 사건 아파트는 2013. 3. 21.에야 사용승인을 받아 수분양자 또는 수분양자로부터 분양권을 양수한 원고들은 그 이후에야 이 사건 아파트에 입주할 수 있었음에도, 피고 S는 원고들에게 지체보상금을 지급하거나 이를 잔여대금에서 공제하지 않았다. 따라서 피고 S는 원고들에게 이 사건 각 분양계약에 따라 별지 2. 원고별 지체보상금액 표 '합계'란 각 기재와 같이 입주예정일로부터 2013. 3. 21.까지의 지체보상금을 지급하여야 한다.

나. 피고들에 대한 청구

피고들은 공모하여 허위의 사실을 홍보하여 이 사건 아파트를 분양하기로 하고 이 사건 공청회를 개최하여 원고들에게 '양구군 Z면 신탄진 정착 지원사업'이라는 표제 하에 '정착지원 보조금 세대당 1억 원, 세대당 500평 지원, 하우스 시설자금 70% 무상 지원, 양봉사업지원' 등의 허위·과장의 내용이 기재된 분양홍보물을 가지고 이 사건 아파트의 분양 홍보를 하였다. 원고들은 이러한 피고들의 허위·과장 분양 광고에 속아 시세보다 비싼 가격으로 이 사건 각 분양계약을 체결하였고, 이로 인하여 원고들은 이 사건 각 분양계약의 목적물의 분양가격과 실제 가격 차이 상당의 손해를 입었다. 따라서 피고들은 연대하여 원고들에게 원고들이 입은 손해 중 일부인 각 1,000만 원 및 이에 대한

자연손해금을 배상할 의무가 있다.

3. 판단

가. 부당이득반환청구

1) 앞서 본 바와 같거나, 갑 제3 내지 12, 21호증, 을다 제1, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 분양계약상 입주예정일은 2012. 7. 또는 2012. 11.로 각 기재되어 있는 사실, 이 사건 분양계약 제10조 제1항은 '서희건설 또는 피고 S의 보증에 의하여 피고 S 또는 한국자산신탁이 알선한 금융기관으로부터 원고들이이 중도금 대출을 받은 경우 대출금 이자에 대하여는 입주지정 최초일 전일까지 피고 S가 부담하며, 입주지정 최초일부터 발생하는 이자분에 대해서는 원고들의 입주여부와 관계없이 원고들이 부담한다.'고 규정하고 있으며, 제18조 제6항은 '서희건설 또는 피고 S는 입주예정일을 2개월 이전에 원고들에게 통보하여야 하며 최초 입주지정일은 한국자산신탁이 사용검사승인이나 임시사용승인 또는 동별사용승인 이후로 임의로 지정할 수 있으며, 입주기간은 최장 1개월 이내로 지정할 수 있다.'고 규정하고 있는 사실, 이 사건 아파트에 관하여 2013. 3. 21. 사용승인이 이루어진 사실, 원고 I를 제외한 나머지 원고들은 위 1. 나. 1)항 표 '납부이자'란 각 기재와 같이 2012. 12. 3. 이후의 중도금 대출이자를 납부한 사실은 인정할 수 있다(원고 I는 2013. 5. 13. W로부터 이 사건 아파트 101동 304호에 관한 분양권을 매수하여 원고들이 구하는 2013. 3. 21.까지의 중도금 대출이자를 납부하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고 I의 이 부분 청구는 이유 없다).

2) 그러나 앞서 본 바와 같거나, 앞서 본 각 증거에 의하여 알 수 있는 다음의 사실, 즉 ① 이 사건 각 분양계약의 입주예정일 다음에는 '(공정에 따라 변경될 수 있으며 변경될 경우 추후 개별 통보키로 함)'이라 기재되어 있고, 이 사건 각 분양계약 제18조 제6항은 '서희건설 또는 피고 S는 입주예정일을 2개월 이전에 원고들에게 통보하여야 하며 최초 입주지정일은 한국자산신탁이 사용검사승인이나 임시사용승인 또는 동별사용승인 이후로 임의로 지정할 수 있으며, 입주기간은 최장 1개월 이내로 지정할 수 있다.'고 규정하고 있는 사실, ② 피고 S는 이 사건 아파트의 입주기간을 2012. 12. 1.부터 2013. 1. 15.까지로 정하였다가 이 사건 아파트에 관한 임시사용승인이 2012. 12. 3. 이루어지자 그 전날까지의 수분양자들의 중도금 대출이자를 부담한 사실을 종합하여 보면, 이 사건 각 분양계약상

분양자인 피고 S는 이 사건 각 분양계약상 정해진 입주예정일을 이 사건 아파트에 관한 사용검사승인일이나 임시사용승인 또는 동별사용승인일 이후로 변경할 수 있고, 피고 S가 정한 입주기간의 최초일 이후인 2012. 12. 3. 이 사건 아파트에 관한 임시사용승인이 이루어지자 원고들에게 그날부터의 중도금 대출이자를 부담하도록 하였다 할 것이므로, 앞서 1)항에서 본 사실만으로 피고 S가 법률상 원인 없이 2012. 12. 3. 이후의 중도금 대출이자 상당의 부당이득을 얻었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 결국 원고들의 피고 S에 대한 부당이득반환청구는 이유 없다.

나. 지체보상금청구

원고들은 소 제기 당시에는 피고 S에 대하여 2. 가. 1)항 기재 부당이득반환청구와 2. 나.항 기재 손해배상청구만을 청구원인으로 주장하다가, 2015. 12. 18.자 준비서면을 통하여 지체보상금청구를 청구원인으로 추가하였는데, 이에 따라 청구취지를 변경하지 아니하여 이 부분 청구는 청구취지에 반영되지 않았다.

그런데 법원은 당사자가 신청하지 아니한 사항에 대하여는 판결하지 못하고(민사소송법 제203조), 이 부분 청구는 원고들이 소 제기 당시에 청구한 부당이득반환청구 및 손해배상청구와 전혀 별개의 소송물에 관한 것이어서 이 부분 청구가 기존의 청구취지에 포함되어 있다고 볼 수도 없다.

따라서 이 법원은 이 부분 청구에 관하여 판결할 수 없으므로 판단하지 않는다.

다. 손해배상청구

1) 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 을라 제1호증의 각 기재에 의하면, 피고 S가 이 사건 아파트의 분양을 위하여 양구군청에서 개최한 이 사건 공청회에서 피고 S, T은 참석자들에게 '양구군 Z면(실향민) 정착 지원사업'이라는 표제 하에 '정착금 지원: 정착 지원 보조금 세대당 1억 원, 정착생활 지원: 세대당 500평(전) 지원(공시지가), 하우스 시설자금 70% 무상 지원, 양봉사업지원(벌통 지원 등), 정착사업 지원(민박사업 등)' 등의 내용이 기재된 홍보물(이하 '이 사건 분양홍보물'이라 한다)을 나누어 주었던 사실 및 원고 A, B, C, D, F, Q은 이 사건 공청회에 참석하여 이 사건 분양홍보물을 받은 사실을 인정할 수 있다.

그러나 이 사건에 제출된 증거만으로 위 원고들을 제외한 나머지 원고들이 이 사건 공청회에 참석하여

이 사건 분양홍보물을 받았다거나, 피고 S, T이 이 사건 공청회에 참석하지 않은 원고들을 대상으로 이 사건 분양홍보물을 이용하여 홍보활동을 하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고 E, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R의 이 부분 청구는 이유 없다.

2) 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고 A, B, C, D, F, Q은 이 사건 공청회에 참석하여 이 사건 분양홍보물을 받았던 사실, 실제 이 사건 분양홍보물에 기재된 바와 달리 이 사건 아파트의 수분양자들에게 정착금 1억 원이 지급되지 않은 사실, 피고 T과 피고 S의 대표이사인 AA는 2015. 9. 10. 춘천지방법원으로부터 이 사건 분양홍보물과 관련하여 표시·광고의 공정화에 관한 법률위반죄로 벌금 400만 원에 처하는 판결을 선고받은 사실(2015고정147호)은 인정할 수 있다.

그러나 앞서 본 각 증거, 을라 제5호증의 1, 2, 을마 제1호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정 등에 비추어 보면, 앞서 본 사실만으로 피고 S, T이 이 사건 분양홍보물에 따라 위 원고들을 기망하였다거나, 위 원고들이 이 사건 분양홍보물에 의하여 기망당하였다거나, 피고 양구군이 이에 가담하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 원고들의 이 부분 청구 또한 이유 없다.

① 양구군은 2010. 10. 13. '미수복 지역 등 출향 양구군민 전입세대 정착지원 조례'를 제정하였는데, 위 조례는 양구군수가 예산의 범위 내에서 정착에 필요한 자금융자 알선 및 이자 보전(융자금 이자 50% 이내, 최대 5년간)을 지원할 수 있다고 규정하고 있을 뿐 정착에 필요한 금원 자체를 지급하는 것으로 규정하고 있지 않다.

② 위 원고들이 분양받은 이 사건 아파트의 분양대금은 179,606,000원 또는 155,679,000원이므로, 피고 양구군으로부터 정착지원금으로 1억 원을 수령하는 경우 실제로는 이 사건 아파트를 약 7,900만 원 또는 약 5,500만 원에 각 분양받는 결과가 되는데 이는 아파트 분양거래상 매우 이례적인 것이라 할 것이다. 따라서 이 사건 분양홍보물을 받은 원고들이 이를 그대로 믿었다고 보기는 어렵다.

③ 피고 S, T은 이 사건 공청회에 참석하여 이 사건 분양홍보물의 '정착금 1억 원 지원' 부분에 관하여 문의를 한 고객들에게 '융자금 1억 원에 대한 이자를 지원하여 준다.'는 내용으로 설명하였다. 이러한

사실에 비추어 보더라도 위 원고들이 이 사건 분양홍보물의 내용을 확인하여 보지 않고 정착지원금을 받을 수 있다고 믿고 이 사건 각 분양계약을 체결하였다고 보기는 어렵다.

④ 이 사건 분양홍보물에는 '양구군 Z면(실향민) 정착 지원사업'이라 기재되어 있어 이 사건 분양홍보물에 따른 지원은 앞서 본 양구군의 조례에 따라 양구군 Z면민이 이 사건 아파트에 정착하는 경우에 한하여 지원되는 것이다. 그러나 이 사건에 제출된 증거만으로는 위 원고들이 현재 미수복 지역인 양구군 Z면 출신의 실향민이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로(피고 S는 이 사건 제1차 변론준비기일에서 위 원고들이 양구군 Z면민이라는 사실을 자백하였으나, 위 원고들 스스로가 자신들이 양구군 Z면 출신이 아니라는 취지로 진술하는 등 이는 진실에 반하는 것이고, 피고 S는 위 원고들이 가분양계약을 체결하였다는 사실을 양구군 Z면 출신인 것으로 잘못 자백한 것으로서 착오에 의한 것이라 봄이 상당하므로, 위 자백은 피고의 이 사건 제3차 변론기일에서 한 취소의 의사표시에 의하여 적법하게 취소되었다고 할 것이다), 원고들이 이 사건 분양홍보물에 기재된 지원의 대상이 된다고 볼 수도 없다.

⑤ 그 외 이 사건에 제출된 증거만으로 이 사건 분양홍보물에 기재된 지원내용이 허위라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정민

판사진영현

판사여인지

별지