

서울중앙지방법원 2023. 4. 12 선고 2022가단5084297 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고망 A의 소송수계인 B

소송대리인 법무법인(유한) 대륜

담당변호사 명현준

피고1. 주식회사 C

소송대리인 변호사 송명호, 이규호

2. 주식회사 D

3. E

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 고진상

변론 종결2023. 3. 29.

판결 선고2023. 4. 12.

주 문

1. 피고 주식회사 D, E은 연대하여 원고에게 604,547,945원에 대하여 2021. 12. 21.부터 별지목록 기재 부동산들에 관한 소유권이전등기 경료일까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 주식회사 C에 대한 청구 및 피고 주식회사 D, E에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 D, E 사이에 생긴 부분의 10%는 원고가, 나머지 90%는 위 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고 주식회사 C은 원고에게 별지목록 기재 부동산들에 관하여 2021. 2. 6.자 분양계약을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라. 피고 주식회사D, E은 연대하여 원고에게 650,000,000원에 대하여 2021. 12. 21.부터 위 소유권이전등기 경료일까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 D, E에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 망 A(이하 '망인'이라고 한다)은 2021. 2. 6. 피고 주식회사 D(이하 주식회사는 '주식회사' 기재를 생략한다)에게 5억 원을 대여하면서 금전소비대차약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 5억 원을 피고 D 명의의 계좌로 송금하였으며, 피고 E은 위 대여금채무를 연대보증하였는데, 이 사건 약정의 주요한 내용은 아래와 같다.

2. 대여기간은 2021. 12. 20. 13시까지로 한다.

3. 이자는 1억 5,000만 원으로 하며 반환일인 2021. 12. 20. 16시 이전까지 원금과 함께 총 6억 5,000만 원을 망인이 지정한 통장으로 입금 완료한다.

5. 망인이 피고 D의 통장으로 입금과 동시에 피고 D는 피고 D가 피고 C에 수탁하고 있는 F 도시생활형주택 5채를 완납한 것으로 간주하여 분양계약서와 완납증명서를 망인의 이름으로 발행하여 망인에게 배부한다(대상 각 호실: G, H, I, J, K호).

6. 망인은 대여금 및 이자 총 6억 5,000만 원의 정산과 동시에 분양계약서와 완납증명서를 피고 D에게 반환한다.

7. 피고 D가 반환기일을 초과하여 반환의무 불이행시 상기 대상 각 호실 소유권을 망인에게 즉시 등기 이전한다.

9. 피고 D는 반환기일 초과한 기간에 대해서는 상기 대상 각 호실 소유권 이전이 완료되기 전까지

원금 및 이자를 합한 금액인 6억 5,000만 원에 대한 연 이율 20%를 적용하여 별도로 지급한다.

2) 피고 D는 이 사건 약정에서 정한 반환일을 지난 현재까지도 대여금을 변제하지 못하고 있다.

3) 망인은 2022. 7. 16. 사망하였고, 망인의 상속인인 원고가 망인의 이 사건 소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고 D, E은 연대하여 원고에게 650,000,000원에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고 D, E은 500,000,000원의 대여일인 2021. 2. 6.부터 그 반환일인 2021. 12. 20.까지 계산한 이자 150,000,000원은 이자제한법상 최고이율로 계산한 이자를 초과하므로, 이자가 감축되어야 한다고 주장한다. 이 사건 약정 당시 적용되는 구 이자제한법 제2조 제1항의 최고이자율에 관한 규정(2021. 4. 6. 대통령령 제31593호로 개정되기 전의 것)에 의하면, 금전대차에 관한 계약상의 최고이자율은 연 24%이므로, 이를 적용하면 500,000,000원에 대한 2021. 2. 6.부터 2021. 12. 20.까지의 이자는 104,547,945원이 된다. 이자제한법 제2조 제3항에 의하면, 계약상의 이자로서 최고이자율을 초과하는 부분은 무효이므로, 원고는 이자 1억 5,000만 원 중 104,547,945원을 초과하는 부분에 대해서는 그 지급을 구할 수 없다고 보아야 하고, 이를 지적하는 피고 D, E의 위 주장은 이유 있다.

3) 따라서 피고 D, E은 연대하여 원고에게 위 원리금 합계 604,547,945원(= 500,000,000원 + 104,547,945원)에 대하여 반환일 다음날인 2021. 12. 21.부터 대상 각 호실 소유권이전등기 경료일까지 이 사건 약정에서 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 피고 C은 2018. 12. 21.경 위탁자 겸 시행자인 피고 D, 시공사인 L 및 대주들(M, N 등)과 서울 동대문구 ○ 일대에 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택, 근린생활시설(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 등을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)에 관한 신탁계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다), 그 주요한 내용은 아래와 같다.

관리형 토지신탁 계약 특약사항

(갑: 위탁자 피고 D, 을: 시공사 겸 우선수익자 L, 병: 수탁자 피고 C)

제12조(신탁계좌의 개설 등)

① 신탁자금은 병이 단독명의, 단독날인으로 개설한 다음 각 호의 신탁계좌로 관리한다.

1. 분양대금수납계좌(분양수입금 수납 용도)

제17조(분양업무수행 등)

① 분양계약은 갑이 위탁자 및 수익자로 을이 시공사로, 병이 공급자로 날인하되, 수분양자에 대한 제반 관리업무 및 병에게 발생하는 일체의 의무(분양대금 수납, 분양계약 해제/해지 시 분양대금 반환채무 이행, 부동산거래계약 신고행위 관련 업무, 소유권이전 관련 업무 등)는 갑이 책임 처리하기로 하며, 병은 이에 대한 일체의 책임과 의무를 갖지 않는다. 단, 하자보수의 경우 갑과 을이 책임 처리하기로 한다.

② 본 사업의 분양광고 홍보, 분양방법 등을 포함한 실질적인 분양업무는 갑과 을이 협의하여 수행하되, 관련 법규를 준수하여야 한다. 다만, 갑은 분양(광고포함)업무 진행 시들과 병이 시공사 및 시행자로서 부담하는 책임과 의무 이행사항에 대하여 사전에 협의하여야 한다.

③ 본 사업과 관련한 모든 분양 또는 매각에 따른 대금의 수납은 제12조 제1항의 규정에 의거 개설한 분양대금수납계좌로만 하기로 하며, 이를 위하여 분양계약서 및 매매계약서에 분양대금수납계좌를 명시하고 동 예금계좌로 입금(무통장입금 및 계좌이체 방식)하지 아니한 어떠한 다른 형태의 입금 및 납부도 이를 유효한 납부로 인정하지 않는다'라는 문구를 명기하기로 한다.

2) 망인이 2021. 2. 6. 피고 D와 이 사건 약정을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 D는 같은 날 이 사건 약정에 따라 망인에게 대상 각 호실에 대한 공급계약서(이하 '이 사건 공급계약서'라고 한다)와 분양대금 완납확인서를 교부하여 주었는데, 이 사건 공급계약서의 주요한 내용은 아래와 같다.

■ 매도인을 갑, 매수인을 을, 시공사를 병, 토지신탁 위탁자를 정이라고 함

■ 본 계약은 공급계약 체결(날인) 및 계약금 입금 완료시 정식계약으로 간주되며, 효력이 발생함.

제1조 공급대금 및 납부방법

(2) 공급대금 납부 장소는 갑이 지정·통보하는 아래 은행으로 하며, 을은 아래 계좌에 회차별로 무통장입금으로 납부하여야 한다.

■ 지정은행: P은행 ■ 계좌번호: (계좌번호 1 생략) ■ 예금주: C

(5) 상기 예금계정으로 입금되지 아니하는 어떠한 다른 형태의 입금 및 납부도 정당한 납부로 인정하지 않는다.

제17조(관리형토지신탁계약)

분양계약자(수분양자)는 다음 각 항에서 규정한 사항을 분명히 인지하였음을 확인하고, 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

6. 본 계약과 관련된 분양대금은 반드시 본 공고에 규정된 수탁자(사업주체) 명의의 계좌로 입금하여야 하며, 그 외의 방법으로 납부한 경우에는 분양매매대금으로 인정되지 아니하며, 매도인에게 그 효력을 주장할 수 없습니다.

3) 망인이 이 사건 약정에 따라 5억 원을 피고 D 명의의 계좌로 송금한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 D는 위 돈을 이 사건 공급계약서에 기재된 피고 C 명의의 계좌로 입금하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3호증, 을가 1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

나. 당사자들의 주장

1) 원고 주장의 요지 피고 D와 E은 분양권한과 담보제공능력이 있다고 하면서 분양계약서, 완납증명서까지 발급하여 주었고, 원고는 이를 믿고 금원을 대여한 것이므로, 피고 C은 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 C 주장의 요지 피고 D는 피고 C에게 통보조차 하지 아니하고 무단으로 이 사건 공급계약을 체결하였으므로, 이 사건 공급계약은 피고 C에 대하여 효력이 없다.

다. 판단

1) 이 사건 신탁계약 특약사항 제17조 제1항, 제2항은 피고 D의 의무와 책임에 대한 규정일 뿐이고, 피고 D에게 분양계약 체결에 관한 권한을 직접적으로 부여하는 내용의 규정이 아니다. 이 사건 신탁계약서와 공급계약서의 관련 규정들에 비추어 보면, 피고 D가 자신의 대여금 채무를 변제하지

못할 경우 분양대금의 입금도 없이 대물변제하기로 하는 전제에서 이 사건 건물에 대한 분양계약을 체결할 권한을 위임받았다고 보기는 어렵다. 피고 D가 실제 분양업무를 수행하면서 수분양자와 사이에 이 사건 건물에 대한 분양계약을 체결하고 있다고 하더라도, 피고 D는 이 사건 사업의 목적 달성을 위하여 그 업무를 수행한다는 전제에서 피고 C으로 분양계약을 체결할 권한을 별도로 위임받은 것으로 이해될 뿐이다.

2) 설령 피고 D가 아무런 제한 없이 이 사건 건물에 대한 분양계약 체결 권한을 가지고 있었다고 하더라도, 이 사건 공급계약서에는 '본 계약은 공급계약 체결(날인) 및 계약금 입금 완료시 정식계약으로 간주되며, 효력이 발생함.'이라고 기재되어 있고, 대상 각호 실에 대한 계약금이 이 사건 공급계약에서 정하고 있는 피고 C 명의의 계좌로 입금되지 않은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 공급계약의 효력이 발생하였다고 볼 수 없다.

3) 이 사건 공급계약의 효력을 인정할 수 없는 이상 이를 전제로 대상 각 호실의 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 D, E에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 위 피고들에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김희근

별지