

수원지방법원 2015. 10. 22 선고 2014가합71036(본소), 2014가합70170(반소) 판결

[소유권이전등기절차이행 청구의 소 · 청산금]

전 문

원고(반소피고)A주택재건축정비사업조합

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 9. 24.

판결 선고 2015. 10. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 380,825,993원과 그 중 114,758,082원에 대하여는 2015. 9. 23.부터 2015. 10. 22.까지는 연 15.47%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 비율로 계산한 돈을, 나머지 돈에 대하여는 2015. 9. 23.부터 2015. 10. 22.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고')는 원고(반소피고, 이하 '원고')에게 401,801,017원과 이에 대하여 2015. 9. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 113,003,815원과 이에 대하여 2014. 1. 21.부터 반소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 용인시 기흥구 A아파트에 관하여 용인시장으로부터 재건축조합설립인가를 받아 2008.

7. 11. 조합설립등기를 마친 재건축조합이고, 피고는 위 A아파트 101동 304호(이하 '이 사건 A아파트')의 소유자였던 원고의 조합원이다.

나. 원고는 2009. 11. 7. 관리처분총회를 열어 관리처분계획(이하 '이 사건 관리처분계획')을 의결하였고, 2010. 2. 5. 이 사건 관리처분계획에 관하여 용인시장으로부터 인가를 받았다. 이 사건 관리처분계획에는 현금청산과 관련하여 아래와 같은 내용의 규정이 있다.

제11조 현금청산자에 대한 조치사항

법 제47조 및 정관 제43조 제4항, 관리처분계획 기준에서 정하는 현금청산자 및 처리 기준은 다음과 같다.

1. 현금청산대상자

- ① 분양신청을 하지 아니한 자
- ② 분양신청을 철회한 자
- ③ 각종 소송과 관계규정 및 법률에 의거 분양권 취득 자격이 상실된 자
- ④ 조합이 정한 날까지 분양계약을 체결하지 아니한 자(분양계약을 체결하지 아니한 자는 분양신청을 철회한 것으로 본다)
- ⑤ 이주비 대여금을 수령한 조합원이나 그 승계자가 채무를 불이행시
- ⑥ 기타 관리처분계획에 의하여 분양권 신청자격이 없거나 금전청산자로 간주 처리된 자

다. 이 사건 관리처분계획에 따라 피고는 2011. 8. 22. 원고와, 원고로부터 C 108동 1103호(이하

'이 사건 아파트'를 분양대금 4억 2,045만 원(피고가 실제로 납부할 부담금은 177,446,185원)에 공급받기로 하는 아래와 같은 내용의 공급계약(이하 '이 사건 공급계약')을 체결하였다.

신갈 더샵 조합원 공급계약서

제2조(계약금, 중도금 이자후불제 대출 및 이주비 등의 상환)

- ① 피고는 원고가 지정한 금융기관으로부터 이주비 또는 계약금 및 중도금 대출 등을 받은 경우 입주 지정만료일 또는 키 불출일 중 선행일까지 원리금 전액을 상환하여야 한다.(이하 생략)
- ② 피고의 계약금 및 중도금 이자후불제 대출 약정기간은 원고가 지정하는 입주지정기간 최초일 전일까지로 하고, 대출이자 원고가 대납하며, 입주지정기간 최초일로부터 대출이자 원고가 납부하여야 한다. 입주지정기간 종료일 이후부터는 제7조의 연체료 조항을 적용한다.
- ③ 피고는 입주시 공급대금 및 원고가 대납한 이자를 납부하여야 입주할 수 있다.

제7조(할인료, 연체료 및 지체보상금)

- ① 원고는 피고가 중도금을 약정일 이전에 납부하는 경우에는 선납 금액에 대하여 연 3%의 할인율을 적용하여 선납 일수에 따라 산정된 금액을 할인한다. 단 잔금에 대하여는 입주지정 최초일 기준으로 하여 할인하며, 입주지정 최초일부터 종료일까지는 할인료 및 연체료 규정을 적용하지 아니한다.
- ② 피고는 중도금 및 잔금 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체기간에 공급계약체결 당시 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 여신금리를 합산한 연체료율을 적용하여 산정된 연체료를 가산납부하여야 한다(연체일 기준으로 해당기간 연체율이 일괄적용 된다)

1개월 미만 연체 시	연 5.47%	연 5%	연 10.47%
1개월 이상 ~3개월 이하 연체 시	연 5.47%	연 8%	연 13.47%
3개월 초과~6개월 이하 연체 시	연 5.47%	연 9%	연 14.47%
6개월 초과 연체 시	연 5.47%	연 10%	연 15.47%

■ 가산금리 적용 예 : 2개월 연체 시 연체기간 전체에 연 13.47% 연체료율 적용, 4개월 연체시 연체기간 전체에 연 14.47% 연체료율 적용.

제16조(입주절차 및 관리비)

① 피고는 공급대금 및 연체료를 기일 내에 완납하고 원고가 요구한 제반서류를 제출한 후 입주일이 명시된 입주증을 발급받아 입주하여야 한다.

라. 이후 원고는 2012. 10. 13. 이 사건 관리처분계획을 일부 변경하는 의결(이하 '이 사건 변경관리처분계획')을 하였고, 그에 따라 피고 소유였던 이 사건 A아파트의 권리가액은 196,318,607원으로, 피고가 이 사건 공급계약에 따라 납부할 부담금은 224,131,392원으로 결정되었다.

마. 피고는 주식회사 우리은행(이하 '우리은행')으로부터 이 사건 공급계약에 따른 중도금 대출로 1억 620만 원을 대출받아 이를 원고에게 지급하였고, 위 대출금에 대한 2014. 1. 20.까지의 이자는 3,173,310원이었다. 원고는 2011. 8. 19. 우리은행, 이 사건 아파트 시공사인 주식회사 포스코건설(이하 '포스코건설')과 이 사건 아파트 신축과 관련한 중도금 대출에 대하여 업무협약을 체결하였는데, 위 업무협약에는 우리은행이 원고에게 조합원의 중도금 대출금을 대위변제할 것을 청구하면 원고는 우리은행에 대위변제하여야 한다는 취지의 규정이 있다. 피고는 위 중도금 대출금의 변제기인 이 사건 아파트의 입주지정기간 종료일인 2013. 10. 18.까지 위 중도금 대출금을 상환하지 않았다. 우리은행은 2013. 12. 24.경 원고에게 피고의 중도금 대출원리금을 대위변제할 것을 청구하였고, 원고는 2014. 1. 20. 위 업무협약에 따라 피고의 우리은행에 대한 위 대출원리금 109,373,310원을 변제하였다.

바. 피고는 이 사건 공급계약에 따라 이주비 대출로서 주식회사 신한은행(이하 '신한은행')으로부터, 2010. 4. 12. 1,000만 원, 2010. 5. 10. 1억 2,000만 원 합계 1억 3,000만 원을 대출받았다. 원고는 2010. 1. 21. 포스코건설, 신한은행과 이 사건 아파트 신축과 관련한 이주비 대출에 대하여 협약을 체결하였는데, 위 협약에는 신한은행이 원고에게 분양계약자의 이주비 대출채무의 이행을 청구하면 원고가 이를 대출 만기 이내에 대위변제하여야 한다는 취지의 규정이 있다. 피고는 위 이주비 대출금의 변제기인 입주지정기간 종료일 2013. 10. 18.까지 신한은행에 위 이주비 대출금을 상환하지 않았고, 원고는 위 협약에 따라 2014. 1. 20. 신한은행에 이주비 대출원금 1억 3,000만 원, 이자 3,029,870원(2013. 10. 4.부터 2014. 1. 19.까지의 이자) 합계 133,029,870원을

변제하였다.

사. 이 사건 아파트의 입주지정기간은 2013. 9. 4.부터 2013. 10. 18.까지이다.

아. 원고는 2014. 1. 2. 피고에게 위 중도금 대출원리금을 상환하지 않고 이자를 납부하지 않고 있다는 이유로 이 사건 공급계약을 해제할 예정임을 통지하였으며, 2014. 1. 21.경 피고에게 이 사건 공급계약을 해제하고 현금청산할 것임을 통지하였다.

자. 원고는 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳐주었다. 그 과정에서 원고는 2014. 1. 22. 피고에게 부과된 취득세, 지방교육세, 농특세 등(이하 '이 사건 취득세 등') 합계 5,574,030원(가산금 포함)을 피고를 대신하여 납부하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~5, 7~16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

가. 본소 청구원인

1) 피고는 이 사건 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 적이 없으므로, 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법') 제47조 제1항에 따른 현금청산대상자가 아니다.

2) 원고와 피고는 이 사건 관리처분계획에 따라 이 사건 공급계약을 체결하였고, 이후 이 사건 변경관리처분계획에 따라 이 사건 공급계약에 따른 피고의 부담금은 224,131,392원으로 변경되었다. 피고는 우리은행으로부터 중도금을 대출받아 원고에게 109,373,310원을 지급하였다. 이 사건 공급계약에 따른 연체료율은 연 15.47%이다. 따라서 피고는 원고에게 미납부담금 114,758,082원(= 224,131,392원 - 109,373,310원)과 이에 대하여 이 사건 아파트의 입주지정기간 첫날의 다음날인 2013. 9. 5.부터 2015. 9. 22.까지 연 15.47%의 비율로 계산한 연체료인 36,381,644원의 합계인 151,139,724원(= 114,758,082원 + 36,381,644원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고는 이 사건 공급계약에 따른 중도금 대출로서 우리은행으로부터 109,373,310원을 대출받았는데, 원고는 피고의 우리은행에 대한 위 중도금 대출금채무를 연대보증하였다. 원고는 2014. 1. 20. 우리은행에 피고의 우리은행에 대한 위 중도금 대출금채무의 원리금 합계인

112,546,620원을 변제하여 연대보증채무를 이행하였다. 따라서 피고는 원고에게 구상금으로서 위 112,546,620원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 피고는 이 사건 공급계약에 따른 이주비 대출로서 신한은행으로부터 1억 3,000만 원을 대출받았는데, 원고는 피고의 신한은행에 대한 위 이주비 대출금채무를 연대보증하였다. 원고는 2014. 1. 20. 신한은행에 이주비 대출원금 1억 3,000만 원, 이자 3,029,870원(2013. 10. 4.부터 2014. 1. 19.까지의 이자) 합계 133,029,870원을 변제하여 연대보증채무를 이행하였다. 위 이자 중 2013. 10. 4.부터 입주지정기간 종료일인 2013. 10. 18.까지의 이자인 254,301원은 시공사인 포스코건설이 부담하기로 하였으므로, 피고가 부담하여야 하는 이자는 이를 뺀 2,775,569원(= 3,029,870원 - 254,301원)이다. 따라서 피고는 원고에게 구상금으로서 이주비 대출금채무의 원금 1억 3,000만 원과 피고가 부담할 이자인 2,775,569원의 합계인 132,775,569원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5) 원고는 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳐주었다. 그 과정에서 원고는 피고에게 부과된 이 사건 취득세 등 합계 5,339,102원을 피고를 대신하여 납부하였다. 위와 같이 원고가 피고에게 부과된 이 사건 취득세 등을 대신 납부하여 피고는 법률상 원인 없이 위 취득세 등 납부의무를 면함으로써 같은 금액 상당의 이익을 얻었으므로, 피고는 원고에게 부당이득반환으로서 5,339,102원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6) 따라서 피고는 원고에게 위 미납부담금과 그 연체료, 각 구상금, 부당이득금의 합계인 401,801,017원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 반소 청구원인

이 사건 관리처분계획에서는 이주비 대출금을 수령한 조합원이 이를 변제하지 않은 경우 현금청산대상자가 된다고 규정하고 있다. 피고가 이주비 대출금을 신한은행에 변제하지 않아 원고가 이를 대위변제함으로써 피고는 이 사건 관리처분계획에 따라 현금청산대상자가 되었다.

이 사건 A아파트의 권리가액은 243,003,815원이고, 원고가 대위변제한 이주비대출금의 원금은 1억 3,000만 원이므로, 원고는 피고에게 이 사건 A아파트의 청산금으로서 위 권리가액에서 이주비 대출금 원금을 뺀 나머지인 113,003,815원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고가 현금청산대상자가 되었는지 여부 및 반소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 관리처분계획 제11조 제1항 제5호의 의미

앞서 본 바와 같이 이 사건 관리처분계획 제11조 제1항 제5호에서는 "이주비 대여금을 수령한 조합원이나 그 승계자가 채무를 불이행시" 그 조합원은 현금청산대상자가 된다고 규정하고 있다. 그런데 ① 관리처분계획은 정비사업 시행구역 안에 있는 종전의 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권, 전세권 등 소유권 외의 권리를 사업시행계획에 따른 정비사업으로 조성된 토지와 축조된 건축시설에 관한 권리로 변환시켜 배분하는 일련의 계획으로서 사업시행자가 행하는 행정처분이어서 그 처분의 근거 법률인 도시정비법에 부합하여야 하는 점, ② 구 도시 및 주거환경정비법(2010. 4. 15. 법률 제10268호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법') 제47조에서 정하고 있는 현금청산은 조합원이 된 토지 등 소유자가 분양신청을 포기하거나 분양대상에서 제외되는 등의 사유로 분양에 대한 권리가 없어지는 경우에 자신의 토지 등에 대한 평가액을 금전으로 보상받고 정비사업에서 벗어날 수 있도록 하고, 재건축조합에 대하여는 탈퇴를 원하는 조합원의 토지 등에 관한 권리를 취득하게 함으로써 정비사업에 참여를 원하지 않는 조합원에 대한 권리구제 및 효율적이고 신속한 사업의 진행을 가능하게 하기 위하여 마련된 제도인 점, ③ 구 도시정비법 제47조는 '사업시행자는 토지 등 소유자가 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자, 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다'고 규정하고 있는 점 등에 비추어 이 사건 관리처분계획 제11조 제1항 제5호는 이주비 대여금을 수령한 조합원이나 그 승계자가 늦어도 '분양계약체결 기간의 종기가 도래하기 전에' 그 채무를 불이행한 경우에 현금청산대상자가 된다는 취지라고 한정하여 해석함이 타당하다.

나. 판단

원고와 피고가 2011. 9. 1. 이 사건 공급계약을 체결한 사실, 피고가 이 사건 공급계약에 따라 이주비 대출로서 신한은행으로부터, 2010. 4. 12. 1,000만 원, 2010. 5. 10. 1억 2,000만 원 합계 1억 3,000만 원을 대출받은 사실, 이 사건 공급계약에 따른 이주비 대출금의 변제기는 입주지정기간 종료일인 2013. 10. 18.까지인 사실 등은 앞서 본 바와 같다. 이를 앞서 본 이 사건 관리처분계획 제11조 제1항 제5호의 해석에 비추어 보면, 이주비 대출금채무의 변제기보다 분양계약체결 기간의 종기가 더 앞서는 것으로 보이는 이상 피고가 분양계약체결 기간의 종기까지 이주비 대출금채무를

불이행하였다고 할 수 없고, 달리 피고가 분양계약체결 기간의 종기까지 이주비 대출금채무를 불이행하였다고 볼 만한 증거가 없다. 또한 원고가 피고에게 현금청산할 것임을 통지한 사실은 앞서 본 바와 같지만, 앞서 살핀 도시정비법상 현금청산제도의 취지에 비추어 그것만으로 피고가 현금청산대상자가 되었다고 볼 수도 없다.

따라서 피고는 현금청산대상자가 되었다고 할 수 없다. 그리고 이와 다른 전제에 선 피고의 반소 청구도 받아들일 수 없다.

4. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 미납부담금 지급청구에 관한 판단 이 사건 관리처분계획에 따라 원고와 피고가 이 사건 공급계약을 체결한 사실, 이 사건 변경관리처분계획에 따라 피고의 이 사건 공급계약에 따른 부담금이 224,131,392원으로 변경된 사실, 이 사건 공급계약에서는 피고가 원고에게 미납부담금을 입주지정기간 내에 완납하여야 하고, 6개월을 초과하여 미납부담금을 납부하지 않았을 때에는 연체기간 전체에 대하여 연 15.47%의 비율로 계산한 연체료를 납부하여야 하며, 입주지정기간 종료일 다음날부터 연체료를 부과하기로 정하였던 사실, 이 사건 아파트의 입주지정기간은 2013. 9. 4.부터 2013. 10. 18.까지인 사실은 앞서 본 바와 같다.

한편 원고는 피고로부터 이 사건 공급계약에 따른 중도금으로 109,373,310원을 지급받은 사실을 자인하고 있다.

위 인정사실에 따르면, 피고는 원고에게 이 사건 공급계약에 따라 납부할 부담금에서 원고가 자인하는 중도금을 뺀 나머지와 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 114,758,082원(= 피고 부담금 224,131,392원 - 원고 자인 금액 109,373,310원)과 입주지정기간 종료일 다음날인 2013. 10. 19.부터 2015. 9. 22.까지 이 사건 공급계약에 따른 연 15.47%의 연체료율로 계산한 연체료와 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고는 이를 초과하여 위 114,758,082원에 대하여 입주지정기간 개시일 다음날인 2013. 9. 5.부터 입주지정기간 종료일인 2013. 10. 18.까지 위 연체료율로 계산한 연체료의 지급도 구하고 있으나, 위 인정에 비추어 받아들일 수 없다.

2) 중도금 대출금 구상청구에 관한 판단 피고가 우리은행으로부터 이 사건 공급계약에 따른 중도금 대출로 1억 620만 원을 대출받은 사실, 위 대출금에 대한 2014. 1. 20.까지의 이자는 3,173,310원인 사실, 원고는 우리은행, 포스코건설과 이 사건 아파트 신축과 관련한 중도금 대출에 대하여 업무협약을 체결하였는데, 위 업무협약에서 우리은행이 원고에게 조합원의 중도금 대출금을 대위변제할 것을 청구하면 원고가 우리은행에 대위변제하기로 약정하였던 사실, 피고가 위 중도금 대출금의 변제기인 2013. 10. 18.까지 위 중도금 대출금을 상환하지 않은 사실, 우리은행은 2013. 12. 24.경 원고에게 피고의 중도금 대출원리금을 대위변제할 것을 청구하였고, 원고는 2014. 1. 20. 위 업무협약에 따라 피고의 우리은행에 대한 위 대출원리금 109,373,310원을 변제한 사실은 앞서 본 바와 같다.

원고는 피고가 우리은행으로부터 이 사건 공급계약에 따른 중도금 대출로 위 1억 620만 원을 초과하여 109,373,310원을 대출받았고, 원고가 위 피고의 중도금 대출원리금 109,373,310원을 초과하여 112,546,620원을 대위변제하였다고 주장하나, 이 부분 주장사실을 인정할 증거는 없다. 위 인정사실에 따르면, 위 업무협약에 따라 피고의 우리은행에 대한 중도금 대출금채무를 연대보증한 원고는 연대보증인으로서 피고의 우리은행에 대한 위 중도금 대출원리금 109,373,310원을 변제하였으므로, 원고는 피고에게 위와 같이 변제한 중도금 대출원리금을 구상할 수 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 구상금으로서 위 중도금 대출원리금 상당액인 109,373,310원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 이주비 대출금 구상청구에 관한 판단 피고가 이 사건 공급계약에 따라 이주비 대출로서 신한은행으로부터 1억 3,000만 원을 대출받은 사실, 원고는 포스코건설, 신한은행과 이 사건 아파트 신축과 관련한 이주비 대출에 대하여 협약을 체결하였는데, 위 협약에서 신한은행이 원고에게 분양계약자의 이주비 대출채무의 이행을 청구하면 원고가 이를 대출 만기 이내에 대위변제하기로 약정한 사실, 피고는 위 이주비 대출금의 변제기인 입주지정기간 종료일 2013. 10. 18.까지 신한은행에 위 이주비 대출금을 상환하지 않았고, 원고는 위 협약에 따라 2014. 1. 20. 신한은행에 이주비 대출원금 1억 3,000만 원, 이자 3,029,870원(2013. 10. 4.부터 2014. 1. 19.까지의 이자) 합계 133,029,870원을 변제한 사실은 앞서 본 바와 같다.

원고와 포스코건설 사이에 원고의 조합원이 이 사건 아파트 신축과 관련한 이주비를 금융기관으로부터 조달하는 경우 포스코건설이 그 이자를 부담하기로 약정한 사실, 피고가 신한은행으로부터 대출받은 이주비에 대한 2013. 10. 4.부터 2013. 10. 30.까지의 이자가 457,742원인 사실은 당사자 사이에 뚜렷한 다툼이 없거나 갑 7, 8, 15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

위 인정사실에 따르면, 위 업무협약에 따라 피고의 신한은행에 대한 이주비 대출금채무를 연대보증한 원고는 연대보증인으로서 피고의 신한은행에 대한 위 이주비 대출원리금을 변제하였으므로, 원고는 피고에게 위와 같이 변제한 이주비 대출원리금을 구상할 수 있다. 다만 피고의 이주비 대출금에 대하여 이 사건 아파트의 입주지정기간 종료일인 2013. 10. 18.까지의 이자 254,301원($= 457,742\text{원} \times 151) / 272$)은 포스코건설이 부담하여야 함은 원고가 자인하고 있으므로, 결국 피고가 부담하여야 하는 이주비 대출금에 대한 이자는 2,775,569원($= 3,029,870\text{원} - 254,301\text{원}$)이 된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 이주비 대출금 1억 3,000만 원과 이에 대한 이자 중 2,775,569원의 합계인 132,775,569원($= 1\text{억 } 3,000\text{만 원} + 2,775,569\text{원}$)과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 이 사건 취득세 등 상당 부당이득반환청구에 관한 판단 이 사건 분양계약에 따라 원고가 이 사건 아파트에 관하여 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳐준 사실, 원고가 위와 같이 피고 명의의 소유권보존등기를 마쳐주면서 2014. 1. 22. 피고에게 부과된 이 사건 취득세 등 합계 5,574,030원(가산금 포함)을 피고를 대신하여 납부한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 따르면, 원고는 피고에게 부과된 이 사건 취득세 등을 대신 납부하였고, 그로 말미암아 피고는 법률상 원인 없이 위 취득세 등의 납부의무를 면함으로써 그 상당의 이익을 얻었다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 부당이득반환으로서 이 사건 취득세 등의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 5,339,102원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 '원고가 스스로 피고에게 현금청산할 것임을 통보하고 피고의 이 사건 아파트에 대한

입주자격을 부인하였으므로, 피고에게 입주 지연으로 인한 지연손해금 등을 청구할 수 없다'고 하면서 원고의 지연손해금 지급 청구 부분은 신의칙에 반한다는 취지로 주장한다.

앞서 본 기초사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고는 2014. 1. 21.경 피고에게 이 사건 공급계약을 해제하고 현금청산할 것임을 통지한 점, ② 원고는 당초 이 사건 소 제기시에는 위와 같이 현금청산할 것을 전제로 피고에 대하여 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구하였던 점, ③ 원고가 당초의 주장을 변경하여 피고가 현금청산대상자가 아님을 전제로 이 사건 공급계약에 따른 미납부담금과 구상금 등의 지급을 구하는 취지의 2014. 12. 5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 2014. 12. 8. 피고에게 송달된 점 등을 알 수 있다.

위와 같은 사정을 종합하여 보면, 원고가 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 현금청산할 것임을 통지한 2014. 1. 21.부터 그와 같은 주장을 변경하여 이 사건 공급계약에 따른 미납부담금과 구상금 등을 구하는 취지의 2014. 12. 5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 2014. 12. 8.까지는 원고가 피고에게 이 사건 아파트에 관하여 현금청산할 것이라는 신뢰를 부여하였고, 그로 말미암아 피고도 이를 신뢰하였다고 봄이 타당하다. 원고의 본소 청구 가운데 미납부담금에 대한 2014. 1. 21.부터 2014. 12. 8.까지의 연체료 지급청구 부분은 신의칙에 반한다고 보아야 한다. 그러나 원고의 본소 청구 중 이주비 대출원리금 상당의 구상금 청구 부분과 부당이득반환청구 부분은 이 사건 아파트에 관한 현금청산 여부와 관계없이 청구할 수 있는 부분이고, 원고는 중도금 대출원리금 상당의 구상금에 관하여 2015. 9. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2015. 9. 23.부터의 지연손해금을 구하고 있으므로, 위 각 부분 청구를 신의칙에 반한다고 할 수 없다.

따라서 앞서 살핀 이 사건 공급계약에 따른 피고의 미납부담금 114,758,082원에 대한 2014. 1. 21.부터 2014. 12. 8.까지의 연체료 지급청구 부분은 신의칙에 반한다고 할 것이므로, 피고의 위 주장은 위 인정 범위 내에서 타당하여 받아들인다. 결국 원고의 피고에 대한 위 미납부담금 지급채권은 133,338,012원[= 114,758,082원 + 114,758,082원 × 0.1547 × (1 + 17/365)3], 원 미만 버림]과 이에 대한 지연손해금 부분이 남게 된다.

다. 소결론

그러므로 피고는 원고에게 위 미납부담금과 그 연체료, 중도금 대출원리금 구상금, 이주비 대출원리금 구상금, 이 사건 취득세 등 중 원고가 구하는 부분의 합계 380,825,993원(= 위 미납부담금과 그 연체료 합계 133,338,012원 + 위 중도금 대출원리금 구상금 109,373,310원 + 위 이주비 대출원리금 구상금 132,775,569원 + 이 사건 취득세 등 중 원고가 구하는 부분 5,339,102원)과 그 중 위 미납부담금 114,758,082원에 대하여는 2015. 9. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2015. 9. 23.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 판결선고일인 2015. 10. 22.까지는 이 사건 공급계약에 따른 연체료율인 연 15.47%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을, 나머지 돈에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 2015. 9. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2015. 9. 23.부터 판결선고일인 2015. 10. 22.까지는 민법에 따른 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

원고는 미납부담금에 대한 연체료에 대하여도 이 사건 공급계약에 따른 연체료율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 미납연체료에 대하여도 미납부담금에 대해서와

재판장판사김동현

판사김은영

판사김민철

- 1) 2013. 10. 4.부터 2013. 10. 18.까지의 일수
- 2) 2013. 10. 4.부터 2013. 10. 30.까지의 일수
- 3) 2013. 10. 19.부터 2015. 9. 22.까지의 기간 1년 339일에서 2014. 1. 21.부터 2014. 12. 8.까지의 기간 322일을 뺀 연수(年數)