

서울고등법원 2017. 8. 24 선고 2017나2006113 판결 [소유권이전등기절차이행청구 등]

---

## 전 문

원고, 항소인 1. 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

피고, 피항소인 1. 주식회사 S

2. T

3. 양구군

변론 종결 2017. 7. 20.

판결 선고 2017. 8. 24.

제 1 심판결 서울중앙지방법원 2016. 12. 21. 선고 2015가합522304 판결

## 주 문

1. 원고들의 항소와 이 법원에서 추가한 청구를 모두 기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 피고 주식회사 S는 원고 A에게 11,078,605원, 원고 J에게 9,358,841원, 원고 K에게 10,273,084원, 원고 L에게 3,328,798원, 원고 B에게 9,778,085원, 원고 M에게 7,211,563원, 원고 C에게 12,924,756원, 원고 N에게 3,754,933원, 원고 D에게 9,258,160원, 원고 E에게 4,021,255원, 원고 F에게 9,949,170원, 원고 O에게 3,008,387원, 원고 P에게 3,842,246원, 원고 Q에게 9,135,390원, 원고 G에게 651,849원, 원고 R에게 3,910,198원, 원고 H에게 2,748,289원, 원고 I에게 3,924,407원 및 각 이에 대하여 2017. 6. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 항소심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 양구군은 원고 A에게 10,730,824원, 원고 J에게 7,687,157원, 원고 K에게 8,294,704원, 원고 L에게 6,657,596원, 원고 B에게 8,129,785원, 원고 M에게 14,423,126원, 원고 C에게 7,429,421원, 원고 N에게 7,509,867원, 원고 D에게 7,485,795원, 원고 E에게 8,042,510원,

원고 F에게 8,273,014원, 원고 O에게 6,016,774원, 원고 P에게 7,684,493원, 원고 Q에게 6,646,795원, 원고 G에게 1,303,699원, 원고R에게 7,820,396원, 원고 H에게 5,496,578원, 원고 I 에게 7,848,815원 및 각 이에 대하여 2017. 6. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 항소심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고들은 공동하여 원고들에게 각 5,000,000원 및 각 이에 대하여 2017. 6. 1.자청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 항소심 판결 선고일까지는 연 5%,그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

**대 한 부 당 이 득 반 환 청 구 에 관 한 항 소 를 취 하 하고 , 원 고 들 중 8 명 은 제 1 심 에서 청 구 원 인 으**

## 2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 원고들의 피고들에 대한 패소 부분을 취소한 다. 피고들은 연대하여 원고들에게 5,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 최종송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

이 부분 판결 이유는 제1심판결 해당 부분 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

### 2. 원고들의 주장

가. 피고 S에 대한 지체보상금청구

이 사건 각 분양계약상 피고 S는 입주예정일에 수분양자를 이 사건 아파트에 입주시키지 못한 경우 수분양자들에게 이미 납부한 대금에 대하여 이 사건 각 분양계약상 연체이율에 따른 지체보상금을

지급하거나 잔여대금에서 공제하여야 한다. 원고 A, B, C, D, F, J, K, Q(이하 '원고 8인'이라 한다)의 입주예정일은 2012. 7. 31.이었고 이 사건아파트는 2012. 12. 3.에야 임시사용승인을 받았으므로 그 지체일수만큼 지체보상금을 지급하여야 한다. 피고 S는 원고 8인이 지급한 계약금에 대해서만 지체보상금을 산정하여 잔여대금에서 공제하였으나, '이미 납부한 대금'에는 피고 S가 대출이자를 부담한 중도금까지 포함되어야 하므로 지체보상금은 각 5,961,863원이 된다. 위 돈에서 이미 피고 S가 잔여대금에서 공제한 각 지체보상금을 제외하면 원고 A, B, C에게 각 5,713,193원, 원고 D, J에게 각 5,515,263원, 원고 F에게 5,812,663원, 원고 K에게 5,855,733원, 원고 Q에게 5,811,993원이 지급되어야 한다.

#### 나. 피고 S, 양구군에 대한 이자보전 약정금청구

피고 S와 피고 양구군은 이 사건 각 분양계약 당시 원고들에게 5년간 융자금 1억 원에 대한 이자를 보전해 주기로 약정하였으므로(피고 S 25%, 피고 양구군 50%) 위 약정에 따라 원고들에게 별지 표 '이자합계'란 기재 각 금액 중 피고 S는 25% 해당액을, 피고 양구군은 50% 해당액을 지급하여야 한다.

#### 다. 피고들에 대한 손해배상청구

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% 무상지원, 양봉사업지원' 등의 허위 및 과장된 내용이 기재된 분양홍보물로 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 입었으며, 그에 상당한 정신적 손해를 입었다. 따라서 피고들은 연대하여 원고들에게 원고들이 입은 재산상 손해 또는 정신적 손해 중 각 일부인 5,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 선택적으로 지급할 의무가 있다.

### 3. 판단

### 가. 지체보상금청구

피고 S가 입주예정일 다음날인 2012. 8. 1.부터 임시사용승인일 전날인 2012. 12. 2.까지의 기간 동안 원고 8인이 실제 지급한 계약금(피고 S가 무이자로 대여한 계약금 및 대출이자를 납부한 중도금은 제외)에 대하여 각 지체보상금을 산정하여 잔여대금에서 위 지체보상금을 제외한 나머지 대금만을 분양대금 잔금으로 지급받은 사실, 원고 8인을 제외한 나머지 원고들의 경우 분양계약서의 지체보상금에 관한 규정(제5조 제4항) 말미에 '(기 납부한 대금, 갑이 이자를 납부하는 중도대출금은 제외)'라고 별도로 덧붙여 기재되어 있으나 원고 8인의 경우 그러한 기재가 없는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나 을다 제1호증의 1 내지 18의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정된다.

피고 S가 수분양자의 중도금 대출을 알선하고 입주지정 최초일 전일까지 그 이자를 부담하기로 약정하였으므로, 수분양자는 비교적 쉽게 중도금을 대출받을 수 있고 입주가 개시되기 전까지 자신의 금원을 지출할 필요가 없게 된다. 또한, 중도금을 대출받은 수분양자가 입주 지연으로 인하여 입는 주된 손해는 대출이자 상당액으로 보이고, 위피고가 이를 부담하는 경우 수분양자들은 이와 같은 손해를 입지 않게 된다. 더구나 원고 8인을 제외한 나머지 원고들의 경우 분양계약서에서 위 피고가 이자를 납부하는 중도대출금은 지체보상금을 산정하는 기 납부대금에서 제외된다고 명시하고 있는데, 원고 8인과 나머지 원고들을 달리 볼 만한 사정을 찾을 수 없다. 위와 같은 사정에 지체보상금 약정을 둔 취지 등을 종합해 보면, 원고 8인의 분양계약서에 위와 같은 내용이 덧붙여 기재되어 있지 않다고 하더라도 지체보상금 산정의 기준이 되는 '이미 납부한 분양대금'은 원고들이 피고 S로부터 무이자로 차용하여 지급한 계약금이나 대출이자를 대납받고 지급한 중도금은 제외한 나머지 분양대금이라고 봄이 타당하다.

피고 S가 위와 같이 무이자로 대여한 계약금과 대출중도금을 제외하고 원고들이 직접 지급한 나머지 계약금에 대하여 지체보상금을 산정하여 이미 잔여대금에서 공제하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 전체 계약금과 중도금을 기준으로 지체보상금을 산정하여 그 차액을 지급하여야 한다는 원고들 주장은 이유 없다.

## 나. 이자보전 약정금 청구

### 1) 인정사실

- ① 피고 S와 피고 양구군은 2010. 7.경 양구군 Z면 실향민이 이 사건 아파트를 분양받아 입주하게 되면 아파트 용자금 중 1억 원에 대한 이자를 지원하는 등의 Z면 실향민 정착 지원사업을 하기로 하였다.
  - ② 피고 양구군은 2010. 10. 13. '미수복 지역 등 출향 양구군민 전입세대 정착지원조례'를 제정하였다. 위 조례에 의하면 피고 양구군은 출향군민 전입세대에게 정착에 필요한 자금융자 알선 및 이자 보전(융자금 이자 50% 이내, 최대 5년간)(제3조 제1호), 농지구입 및 임대 알선(제3조 제2호), 그 밖에 생업 기반 사업 지원(제3조 제4호) 등의 지원을 할 수 있으나, 정착자금 등이 허위 또는 부정한 방법, 목적 외로 사용한 것이 확인된 경우 이를 환수하게 된다(제7조). 환수 사유는 같은 조례 시행규칙 제5조 제1항이 구체적으로 정하고 있는데, 출향군민 전입세대가 전입 후(5년 이내) 다른 지역으로 이주(전출)할 경우(제1호), 5년 이내 주택을 매매하거나 임대할 경우(제2호), 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 지원을 받은 사실이 발견될 때(제3호) 등을 들고 있다. 피고양구군은 위 조례에 따라 Z면을 고향으로 둔 실향민들이 이 사건 아파트를 분양받은 경우 분양대금 중 1억 원의 대출금에 대한 이자 중 50% 상당액을 지원하고 있다.
  - ③ 원고들은 이 사건 각 분양계약 체결 당시 '양구군 Z면에 거주하였음이 확인되므로 Z면민회 회원자격으로 실향민촌 정착 조성사업에 참여하여 양구군민으로 이주 정착하기로 서명한다'는 내용의 'Z면 면민 회원신청서'를 작성하였고, 피고 양구군에 Z면민자격으로 실향민 정착자금 등의 지원을 신청하면서 전입 후 5년 이내에 전출, 매매, 임대를 하거나 허위 기타 부정한 방법으로 지원을 받았을 경우 환수조치에 대하여 이의 를 제기하지 않는다는 서약서를 제출하였다.
  - ④ 피고 S는 이 사건 아파트를 분양받는 Z면민에게 분양대금 중 20,000,000원을 감액해 주고 대출중도금 1억 원에 대한 5년간의 이자 중 25%에 해당하는 부분을 보전해주기로 약정하였다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제15, 17, 18, 25호증, 을라 제3, 4, 5, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지2) 판단위 인정사실에 의하면, 원고들이 피고 S와 피고 양구군으로부터 대출금에 대한

이자 지원을 받기 위해서는 양구군 Z면 실향민이어야 하고 이 사건 아파트에 입주하여 5년 이내에 타 지역으로 전출하지 않아야 하며 5년 이내에 분양받은 이 사건 아파트를 매매 또는 임대하지 않아야 한다. 그런데 원고들이 제출한 증거만으로는 원고들이 현재 미수복 지역인 양구군 Z면 출신의 실향민이라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고들은 피고들이 'Z면 면민 회원 신청서'를 작성하고 회원 등록을 하면 실향민으로 인정해주기로 약속하였고, 피고 양구군이 피고 T에게 Z면민 자격 및 추천에 관한 전권을 위임하였으므로, 원고들이 실제 Z면 실향민인지 여부나 정착 여부에 관계없이 실향민 정착 지원사업의 지원대상이 될 수 있다는 취지로 주장하나, 피고 양구군은 Z면민회장인 피고 T에게 Z면민의 자격 및 추천에 관한 사항, 즉 실향민 여부를 확인할 권한만을 위임한 것으로 보일 뿐, 실향민이 아닌 사람이나 양구군에 정착하지 않은 사람도 지원사업의 혜택을 받게 할 적극적인 권한을 부여한 것으로는 볼 수 없고, 달리 피고들이 위와 같은 약속을 하였다는 점을 인정할 증거가 없다. 더구나 원고들 중 상당수는 양구군에 전입한 후 5년 이내에 타 지역으로 전출하여 현재 이 사건 아파트에 거주하지 않고 있고, 이 사건 아파트에 입주한 때로부터 5년 이내에 이 사건 아파트를 임대하거나 매매하였음은 당사자들 사이에 다툼이 없거나 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다. 이에 대하여 원고들은 전입 후 5년 이내에 전출, 매매, 임대를 금지한 이 사건 조례시행규칙이 이 사건 각 분양계약 이후인 2012. 12. 26. 제정 및 시행되었으므로 이자지원 약속은 그대로 이행되어야 한다는 취지로 주장하나, 앞서 보았듯이 이 사건 각 분양계약 당시 이미 양구군에의 정착이 이자 지원의 조건이 되었고, 원고들은 실향민정착자금 등의 지원을 신청하면서 전입 후 5년 이내에 전출, 매매, 임대를 하거나 허위기타 부정한 방법으로 지원을 받았을 경우 환수조치에 대하여 이의를 제기하지 않는다는 서약서를 제출하기도 하였으므로 원고들 주장은 이유 없다. 원고들은 정착사업의 내용인 농지를 제대로 제공받지 못하였으므로 원고들이 불가 피하게 임대나 매매를 하고 전출할 수밖에 없었다고도 주장하나, 원고들이 주장하는 사정만으로는 원고들이 임대나 매매를 하였음에도 불구하고 이자 지원 대상이 된다고 볼 수 없고 달리 이를 인정할 증거도 없다. 원고들 주장은 받아들이지 않는다.

다. 손해배상청구

이 부분 판결 이유는 제1심판결 이유 제3의 다항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

#### **4. 결론**

제1심판결은 정당하다. 원고들의 피고들에 대한 항소와 이 법원에서 추가한 청구 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성지용, 판사 공도일, 판사 박선영

## 별지

| 번<br>호 | 성명 | 양구군<br>여자지원                         | 서희건설<br>여자지원                          | 시행사<br>여자지원                        | 원고 본인<br>여자부담(원)                  | 이자<br>합계   |
|--------|----|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| 1      |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2012. 7.~ 2012. 11.<br>2,268,507  | 21,461,648 |
|        |    |                                     |                                       |                                    | 2012. 12.~ 2017. 2.<br>19,193,141 |            |
| 2      |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 2.<br>15,374,314  | 15,374,314 |
| 3      |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2013. 6.~ 2017. 2.<br>16,589,409  | 16,589,409 |
| 4      |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 2.<br>13,315,192  | 13,315,192 |
| 5      |    | 2013. 3.~<br>2014. 3.<br>2,156,965  | 2014. 4.~<br>2017. 3.<br>5,838,447    | 0                                  | 2013. 3.~ 2017. 2.<br>8,264,158   | 16,259,570 |
| 6      |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2012. 1.~ 2012. 11.<br>5,505,905  | 28,846,253 |
|        |    |                                     |                                       |                                    | 2012. 12.~ 2017. 3.<br>23,340,348 |            |
| 7      |    | 2013. 4.~<br>2014. 3.<br>2,040,070  | 2014. 4.~<br>2017. 1.<br>5,244,338    | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 1.<br>7,574,434   | 14,858,842 |
| 8      |    | 2012. 12.~<br>2017. 2.<br>7,164,470 | 0                                     | 2013. 5.~<br>2015. 2.<br>1,913,454 | 2013. 4.~ 2017. 3.<br>5,941,810   | 15,019,734 |
| 9      |    | 2013. 3.~<br>2014. 3.<br>2,072,390  | 2014. 4.~<br>2017. 3.<br>5,357,090    | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 3.<br>7,542,111   | 14,971,591 |
| 10     |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 2.<br>16,085,021  | 16,085,021 |
| 11     |    | 0                                   | 2014. 4.~<br>2017. 3.<br>5,781,727    | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 2.<br>10,764,301  | 16,546,028 |
| 12     |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 2.<br>12,033,548  | 12,033,548 |
| 13     |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 2.<br>15,368,987  | 15,368,987 |
| 14     |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 3.<br>13,293,590  | 13,293,590 |
| 15     |    | 0                                   | 0                                     | 0                                  | 2015. 7.~ 2016. 9.<br>2,607,399   | 2,607,399  |
| 16     |    | 2013. 9.~<br>2016. 3.<br>2,210,737  | 2013. 12.~<br>2015. 10.<br>5,456,687  | 0                                  | 2013. 4.~ 2017. 3.<br>7,973,368   | 15,640,792 |
| 17     |    | 2013. 6. 7<br>737,079               | 0                                     | 0                                  | 2012. 12.~ 2017. 2.<br>10,256,078 | 10,993,157 |
| 18     |    | 2013. 6.~<br>2014. 3.<br>3,798,557  | 2013. 12.~<br>2016. 12.<br>10,778,666 | 0                                  | 2013. 5.~ 2017. 1.<br>1,120,407   | 15,697,630 |