

대전지방법원 2018. 12. 20 선고 2018나100685, 2018나100692(병합) 판결

[매매대금 · 부당이득반환청구의 소]

재판경과

대전지방법원 2018. 12. 20 선고 2018나100685, 2018나100692(병합) 판결

대전지방법원 2017. 12. 12 선고 2014가단46737 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

변론 종결 2018. 9. 13.

판결 선고 2018. 12. 20.

제1심판결 대전지방법원 2017. 12. 12. 선고 2014가단46737 판결

주문

1. 제1심판결의 피고 주식회사 B에 대한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고 주식회사 B는 원고에게 99,000,000원과 이에 대하여 2014. 11. 8.부터부터 2018. 12.

20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 주식회사 B에 대한 나머지 항소 및 피고 주식회사 C에 대한 항소를 각 기각한다.

3. 소송 총비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 원고에게, ⑦ 피고 주식회사 B는 99,000,000원과 이에 대하여 2005. 12. 30.부터 2018. 8. 7.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하되, 그 중 아래 항 기재 금원을 피고 주식회사 C와 공동하여 지급하고, ④ 피고 주식회사 C은 피고 주식회사 B와 공동하여 위 ⑦항 기재 금원 중 110,000,000원을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구취지를 위와 같이 변경하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2005. 12. 29. 피고 주식회사 B(당시 상호는 '주식회사 D'이고, 등기부상 이사는 E 1인임, 이하 '피고 B'라고 한다)와 사이에, 원고가 피고 B로부터 충남 서산시 F 답 661m²(이하 'F 토지'라고 한다)를 9,900만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고 B에 9,900만 원을 입금하였다.

나. F 토지는 G의 소유였다가 2005. 12. 30. H, E 앞으로 2005. 12. 29.자 매매를 원인으로 하여 각 1/2 지분씩 소유권이전등기가 마쳐졌고, E는 같은 날 자신의 지분 전부를 2005. 12. 29.자 매매를 원인으로 하여 I 앞으로 이전하여 주었다.

다. 충남 서산시 J 답 661m²(이하 'J 토지'라고 한다)는 G의 소유였다가 2005. 12. 30. E 앞으로

2005. 12. 29.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기가 마쳐졌고, E는 같은 날 원고 앞으로 2005. 12. 29.자 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 원고는 2005. 12. 30.경 피고 B로부터 등기권리증을 교부받아 현재까지 보관하고 있었는데, 소유권이전등기에 필요한 등기권리증에 첨부된 매매계약서에는 「매매목적물 '서산시 J 답 661m²', 매매대금 '7,000만 원', 매도인 E, 매수인 원고」로 기재되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 을가 제1호증, 을나 제2호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관하여

가. 이 사건 매매계약의 사기 취소 및 해제 주장에 관하여

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 이 사건 매매계약의 무효 주장에 관하여

1) 당사자의 주장 가) 원고의 주장

피고 B는 당시 피고 B의 대표이사였던 E와의 3자간 등기명의신탁 약정에 따라 G로부터 농지인 F 토지 또는 J 토지를 매수하면서 E 명의로 소유권이전등기를 마쳤는바, G로부터 E 앞으로 이루어진 물권변동은 무효이고, 위 토지가 농지인 관계로 피고 B가 E 명의의 소유권이전등기를 대위 말소하고 다시 G로부터 소유권이전등기를 받을 수도 없으므로, 원고와 피고 B 사이의 이 사건 매매계약은 계약 당시부터 이행이 불가능하여 무효이다. 따라서 피고 B는 원고에게 매매대금 9,900만 원과 이에 대한 이자 및 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나) 피고의 주장

이 사건 매매계약은 원고와 피고 B 사이에 이루어진 것이 아니라 원고와 E 사이에 이루어진 것이다. 설령 원고와 피고 B 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었고 피고 B와 E 사이에 명의신탁약정이 있었다고 하더라도 이 사건 매매계약은 타인권리매매로서 유효하거나 J 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다. 한편 원고는 위 토지에 관하여 농지인 사실과 명의신탁등기가 이루어진 사실을 알면서 소유권이전등기를 마쳤는데, 그로부터 약 10년이

경과한 시점에 와서야 이 사건 매매계약이 무효라고 주장하는 것은 신의칙에 반하여 허용될 수 없다.

2) 판단 가) 이 사건 매매계약의 효력

이 사건 매매계약의 당사자가 원고와 피고 B임은 앞서 본 바와 같다.

한편 헌법은 경자유전의 원칙을 선언하고 있고(헌법 제121조), 농지법은 농지법에서 정한 예외 사유에 해당하지 않는 한 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 농지를 소유하지 못하도록 금지하고 있다(농지법 제6조). 그런데 위 각 증거, 갑 제6, 15, 19호증의 각 기재, N의 제1심법원에서의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, F 토지 및 J 토지는 공부상 지목이 답으로 되어 있을 뿐만 아니라 실제 이용현황도 농작물의 경작지로 이용되고 있는 농지인 사실, 위 각 토지는 피고 B가 G로부터 매수한 것임에도 E 명의로 소유권이전등기를 마친 사실, 피고 B는 전화권유평매업, 부동산 매매 대행업, 부동산신탁업 및 개발사업 등을 하는 회사인 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고 B는 영농법인 기타 적법하게 농지를 자경 또는 자영할 수 있는 법인이 아닌 점, 위 각 토지의 소유권이전등기 경과에 비추어 피고 B는 위 각 토지를 전매목적으로 매수하였을 뿐 농업경영에 사용하기 위하여 매수한 것이 아닌 점 등에 비추어, 피고 B는 농지에 관한 매매계약을 체결하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 농지법상 농지취득자격증명을 발급받을 수가 없어 결과적으로 위 각 토지의 소유권을 취득할 수 없다. 따라서 G의 피고 B에 대한 소유권이전등기의무나 피고 B가 이 사건 매매계약에 따라 원고에 대하여 부담하는 소유권이전등기의무는 원시적으로 이행불능이고, 원시적 불능인 급부를 목적으로 하는 이 사건 매매계약은 채권계약으로서도 무효라고 할 것이다(피고 B는 위 각 토지의 소유권을 취득하여 원고에게 이전할 수 없기 때문에, 이 사건 매매계약이 타인권리매매로 유효하다는 피고 B의 주장은 이유 없다).

나) 피고의 실체관계에 부합하는 등기 주장에 관하여

이에 대하여 피고 B는 J 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다고 주장하나, 위법한 절차에 의한 소유권이전등기가 실체관계에 부합한 경우에는 유효하다고 하는 것은 소유권이전의 절차에서 등기이전절차 이외의 다른 법률행위가 적법·유효하여 이전등기청구권을 가지고 있는데, 다만 등기이전절차만이 위법한 경우를 말하는 것인데(대법원

2002. 9. 24. 선고 2001다33017 판결 참조), 이 사건 매매계약이 채권계약으로서 효력을 가지지 않으므로 이 사건 매매계약에 따른 원고의 소유권이전등기청구권도 발생할 수 없으므로 원고 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기라고 할 수 없다(이와 달리 위 소유권이전등기가 실체관계에 부합하여 유효라고 본다면, 실제로 매매계약은 G와 피고 B, 피고 B와 원고 사이에 이루어졌음에도 농지법상 규정을 잠탈하기 위하여 소유권이전등기는 G로부터 명의수탁자인 E를 거쳐 원고에게 이루어지도록 용인하는 결과가 되어 부당하다).

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 피고의 신의칙 위반 주장에 관하여

영농의사 없는 법인의 농지 소유권 취득을 금지한 농지법 관련 규정은 그 성질상 경자유전의 원칙이라는 공익적 요구를 구체적으로 실천하기 위한 강행규정이고(대법원 2014. 5. 29. 선고 2012다44518 판결 참조), 원고가 피고 B로부터 매수한 토지가 농지임을 알면서 이에 관하여 E로부터 소유권이전등기를 받은 다음 약 10년이 경과하여 이 사건 매매계약의 무효를 주장하는 것은 객관적으로 선행행위와 모순된다고 할 것이나, 농지법에 위반되는 등기를 한 경우에는 피고 B의 주관적 귀책사유가 크다고 보아야 하고, 피고 B는 당초 원고와 이 사건 매매계약을 체결하면서 재매입약정을 하기도 하였는바, 이 사건 매매계약의 효력이 유지되어야 한다는 피고 B의 신뢰는 법적으로 보호할 가치가 충분하다고 볼 수 없으므로 굳이 합법성의 원칙을 희생하면서까지 신의성실의 원칙을 적용할 필요성은 없다 할 것이다.

3) 소결 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 무효이므로, 피고 B는 원고에게 매매대금 9,900만 원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나아가 원고는 9,900만 원에 대하여 수령일 다음날인 2005. 12. 30.부터의 이자 및 지연손해금의 지급을 구하나, 부당이득의 경우에 악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 하는데(민법 제748조 제2항), 부당이득의 수익자가 악의라는 점에 대하여는 이를 주장하는 측에서 증명책임을 지고, 여기서 '악의'는, 민법 제749조 제2항에서 악의로 의제하는 경우 등은 별론으로 하고, 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하며, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에

해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족한바(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다24187, 24194 판결, 대법원 2012. 11. 15. 선고 2010다68237 판결 등 참조), 원고가 제출한 증거만으로 피고 B가 위 매매대금을 수령할 당시 이 사건 매매계약이 농지법을 위반하여 무효임을 알았다고 인정하기 어렵고, 원고 또한 그 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 후 약 10년이 경과하여 비로소 이 사건 소송을 통하여 매매계약이 무효임을 주장하였으므로, 피고 B는 매매대금 수령 이후로도 상당한 기간 이 사건 매매계약이 유효한 것으로 보고 매매대금을 반환하지 않아도 되는 것으로 전제하고 있었다고 보아야 한다. 따라서 피고 B는 원고에게 9,900만 원과 이에 대하여 민법 제749조 제2항에 따라 피고 B가 악의의 수익자로 의제되는 이 사건 지급명령正本 송달일 다음날인 2014. 11. 8.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2018. 12. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 원고의 이자 등 청구 중 위 인정 범위를 초과하는 부분은 이유 없다.

3. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)에 대한 청구에 관하여

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 8쪽 다섯째 줄부터 9쪽 다섯째 줄까지 사이의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각하며, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결의 피고 B에 대한 부분 중 이와 결론을 달리한 부분은 부당하므로 이 부분에 관한 원고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고, 피고 B에 대하여 위 돈의 지급을 명하며, 원고의 피고 B에 대한 나머지 항소는 이유 없어 기각한다.

제1심판결의 피고 C에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이 부분에 관한 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사 김용덕

판사 정문식

판사 김수민