

서울동부지방법원 2016. 5. 13 선고 2014가합108889(본소), 2015가합108510(반소) 판결
[매매대금 등 · 부당이득금반환청구]

재판경과

서울고등법원 2017. 3. 30 선고 2016나2037684(본소), 2016나2037691(반소) 판결
서울동부지방법원 2016. 5. 13 선고 2014가합108889 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2016. 3. 18.

판결 선고 2016. 5. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2014. 8. 12.부터 2015. 9. 24.까지 연 5%, 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지 연 20%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 566,140,270원 및 이에 대하여 2012. 10. 24.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2014. 8. 12.부터 2015. 9. 24.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 본소청구에 관한 판단

가. 기초사실

1) 원고 소유의 서울 광진구 C 토지 및 그 지상 건물(이하 'C부동산'이라 한다)에 관하여, 2011. 6. 15. 피고의 명의로 소유권이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)가 마쳐진 후, 2012. 10. 24. 피고의 명의로 '2012. 6. 14. 매매'를 원인으로 한 본등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

2) 원고는 2010. 3. 3. 대한토지신탁 주식회사(이하 '대한토지신탁'이라 한다)와 사이에, 원고 소유의 인천 중구 D 토지 및 그 지상 호텔건물(이하 'D부동산'이라 하고, 그 중 위 호텔을 '이 사건 호텔'이라 한다)에 관한 신탁계약을 체결하고 같은 날 대한토지신탁에게 신탁등기를 마쳐준 후, 그 무렵 위 신탁계약에 기한 수익권을 담보로 한국투자저축은행으로부터 대출을 받았다.

3) 원고가 위 대출금을 상환하지 못해 실시된 공매절차에서, 피고는 2012. 3. 28. 대한토지신탁과 사이에 D부동산에 관하여 2,461,304,051원에 매매계약을 체결하고, 2012. 4. 30. 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 2, 4, 11, 12호증, 을 1 내지 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

나. 원고의 주장

피고는 아래와 같이 원고에게 C부동산의 매매대금 및 D부동산 관련 약정금으로 합계 566,140,270원(= 466,140,270원 + 1억 원)을 지급할 의무가 있다.

1) 피고는 원고로부터 C부동산을 15억 원에 매수하면서, 원고의 외환은행, E, F, G, H에 대한 각 근저당권 피담보채무, 체납국세채무, 임대차보증금반환채무 등 합계 1,033,859,730원을 부담하기로 약정하였으므로, 원고에게 위 매매대금에서 위 채무액을 공제한 나머지 매매대금 466,140,270원을 지급해야 한다.

2) 피고는 D부동산을 매수할 당시 원고와 사이에, 원고로부터 이 사건 호텔에 관한 영업권, 시설 등을 무상 인수하는 대신 향후 D부동산이 수용될 경우 그 보상금을, 수용되지 않을 경우 이 사건 호텔의 영업이익을 각 5:5로 분배하기로 약정하였다. D부동산이 수용될 경우 보상금이 82억 400만 원 정도로 예상되므로, 피고는 원고에게 위 예상보상금에서 매매대금을 뺀 나머지 금액의 1/2 상당액인 29억 950만 원 또는 이 사건 호텔의 영업이익 중 일부인 1억 원을 지급해야 한다.

다. C부동산에 대한 매매대금청구에 관한 판단

1) 갑 2, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고가 피고와 사이에 2012. 6. 14.

C부동산에 관하여 '매매대금 15억 원, 현임차인의 승계 내지 제세공과금 정산은 소유권이전등기 접수일을 기준으로 한다'는 내용의 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성한 후, 2012. 10. 23. 'C부동산의 소유권이전시 첨부된 정산서(이하 '이 사건 정산서'라 한다)에 기하여 정산하되, 피고가 위 부동산에 관한 E, G, F의 각 근저당권 피담보채무 합계 4억 5,000만 원을 원고의 명의로 법원에 공탁하고, 외환은행에 대한 근저당권 피담보채무를 인수한다'는 내용의 약정서(이하 '이 사건 약정서'라 한다)를 작성하였으며, 2012. 10. 24. 피고에게 이 사건 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 인정된다.

2) 그러나 갑 3, 4, 13, 14호증, 을 4 내지 9, 10, 12, 14 내지 21, 22, 24 내지 28, 30, 31호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래 사실들을 종합해 보면, 이 사건 매매계약서는 통상적인 매매계약이 아니라 피고가 C부동산과 관련하여 원고의 부탁으로 원고 대신 지출한 돈에 대한 대물변제조로 작성된 것으로서, 피고가 이 사건 약정서 및 정산서에 기한 자신의 의무를 모두 이행하였음이 인정되므로, 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

가) 피고는 2011. 5. 2. 강제경매절차에서 C부동산을 15억 531만 원에 낙찰받았는데, 원고의 부탁으로 2011. 5. 17. 원고와 사이에 원고가 2011. 5. 27.까지 경매신청채권자들의 경매취하서를 받아오면 원고로부터 2,000만 원을 지급받고 경매취하에 동의해주기로 약정하였다.

나) 원고는 경매신청채권자 전원의 경매취하서를 받는 데 실패하자, 피고에게 '경매신청채권자들 중 K에 대한 채무 1억 5,000만 원을 피고가 대신 변제하면 낙찰대금 납부기일인 2011. 6. 14.까지 피고에게 2억 5,000만 원을 상환하고, 경기 양평군 I 외 5필지(이하 '양평부동산'이라 한다)에 관한 원고의 딸인 J의 161번 공유지분 일부(이하 '양평부동산 161번 지분'이라 한다)를 증여하겠다'고 약속하였다. 이에 피고는 2011. 6. 10. K에게 142,850,435원을 대신 변제하고 양평부동산 161번 지분에 관한 소유권을 이전받았다.

다) 피고는 C부동산의 매각대금 납부기일인 2011. 6. 14. 원고의 부탁으로 다른 경매신청채권자 L에 대한 채무 2억 2,000만 원을 대신 변제하고 원고로부터 K에 대한 채무변제 당시 약속한 2억 5,000만 원을 포함한 5억 원으로 된 차용증을 작성받았으며, 같은 날 C부동산에 관한 경매는 모두 취하되었다. 피고는 2011. 6. 15. 위 차용증에 기한 채무를 담보하기 위해 C부동산에 관하여 이 사건 가등기 및 5억 원의 근저당권설정등기를 마쳤다.

라) 원고는 피고가 원고의 부탁으로 C부동산과 관련하여 지출한 돈의 일부 변제를 위해 2012. 3. 21. 피고에게 추가로 양평부동산 중 J의 184번 공유지분 일부(이하 '양평부동산 184번 지분'이라 한다)에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마친 후 2012. 6. 14. 본등기를 마쳐주었다.

마) 이 사건 정산서에는, 피고가 C부동산에 투입한 비용 합계 2,025,864,919원(= 원고의 외환은행, G, F, E, H, 피고에 대한 각 채무, 국세체납채무, C부동산에 관한 보증금반환채무 등의 합계 1,623,645,730원 + 이에 대한 이자 402,219,189원)과 D부동산에 투입한 교통유발부담금, 세입자 명도비, 미납전기료 대납액 등의 합계 22,382,430원을 더한 금액에서, C부동산 매매대금 15억 원과 양평부동산 161번 및 184번 지분의 가액으로 정한 4억 원을 빼면 148,247,349원(= 2,025,864,919원 + 22,382,430원 + 15억 + 4억)이 남는 것으로 기재되어 있다.

바) 피고는 그 후 C부동산과 관련하여, 2013. 10. 25. 외환은행에 대한 근저당권 피담보채무 441,790,615원을 대신 변제하고 그 근저당권을 말소하였고, 2013. 11. 14. 피공탁자를 G로 하여

1억 5,000만 원, 2013. 12. 23. 피공탁자를 각 E, F으로 하여 각 1억 5,000만 원씩을 각 대신 변제공탁하고 2013. 12. 24. G, E, F의 근저당권을 모두 말소하였다. 또한, 2014. 1. 28. 가압류권자 H의 상속인인 M에게 판결에 기한 채권 2억 1,000만 원을 대신 변제하였다.

사) 원고는 피고에게, 이 사건 정산서 작성 후인 2013. 9. 30. '원고와 피고 사이의 부채 문제로 C부동산의 명의를 이전하였는바, 명의이전 후 추가로 발생한 모든 세금 및 외환은행 대출금채무에 기한 모든 이자를 원고가 책임지고, 이를 피고에게 지급할 것을 확인한다'는 내용의 각서를, 2013. 10. 17. 'C부동산에 관하여 가등기를 마친 후 발생한 위 부동산 관련 세금 전부를 원고가 책임질 것을 각서한다'는 내용의 각서를 각 작성해 주었다.

라. D부동산과 관련한 약정금청구에 관한 판단

1) 갑 7호증의 기재에 의하면, 피고가 2012. 10. 23. 원고에게 'D부동산에 대하여 재개발 건으로 인천시에서 보상이 이루어지면 전 영업권자 원고와 현 영업권자 피고 간에 영업권 보상금액을 5:5로 정산한다. 단, 보상전 영업을 위한 제 투자비용에 대해서는 계산서에 의거하여 모든 경비를 정산한 후의 금액으로 정산한다(2012. 4. 30. 이후부터)'라는 내용의 합의서를 작성해 준 사실은 인정된다.

2) 그러나 '인천시의 D부동산에 대한 수용이나 그로 인한 보상금 지급'이 아직 이루어지지 않고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없을 뿐만 아니라, '보상 전 영업을 위한 제 투자비용에 대한 정산'의 실시 여부 및 그 결과에 관한 원고의 주장·입증이 없는 이상, '이 사건 합의서가 원고에 대한 형사고소 취하를 위해 원고의 부탁으로 형식적으로 작성된 문서'라는 취지의 피고의 통정허위표시 항변에 관하여 살펴볼 필요 없이 원고의 이 부분 청구 역시 받아들일 수 없다.

2. 반소청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 원고는 피고가 2014. 5.경 C부동산 중 구 건물을 철거하고 그 부지 위에 공동주택 신축공사를 시작하자, 2014. 8. 4. 서울특별시 광진구청장에게 '위 공사 진행시 구 건물의 지하층을 들어낸 부분에 대한 다지기 공사를 미흡하게 하였고 동결선 시공이 제대로 되지 않았다'는 내용의 민원을 제기하였다.

2) 원고는 위 공사의 설계 및 감리 업무를 대행한 N가 '천공을 해서 민원 부분을 확인시켜 주겠다'고

하자, N에게 '그 문제가 해결되더라도 2차, 3차 민원을 제기하겠다. 민원취하 대가로 억 단위를 생각한다'고 말하였다.

3) 당시 위 공동주택에 대한 조속한 사용검사를 마쳐야 하는 상황에 있던 피고는 N를 통해 원고에게 '5,000만 원을 지급할 테니 민원취하서를 작성해 달라'고 하였고, 원고가 '돈을 갖고 오면 취하서를 작성해 주겠다'고 하자, 2014. 8. 11. N를 통해 원고에게 5,000만 원을 지급하고 'C부동산 신축공사 현장에 대하여 2014. 8. 11. 이후 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 약속한다'는 내용의 확약서와 민원취하서를 작성·교부받았다.

4) 피고는 위 취하서와 확약서를 광진구청장에게 제출하고 2014. 9. 24. 위 공동주택에 대한 사용승인을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 33 내지 40, 42호증의 각 기재, 증인 N의 증언, 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 민법 제103조에 의하여 무효로 되는 반사회질서 행위는, 법률행위의 목적인 권리의무의 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 경우뿐만 아니라, 그 내용 자체는 반사회질서적인 것이 아니라고 하여도 법률적으로 이를 강제하거나 법률행위에 반사회질서적인 조건 또는 금전적인 대가가 결부됨으로써 반사회질서적 성질을 띠게 되는 경우 및 표시되거나 상대방에게 알려진 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우를 포함한다(대법원 2000. 2. 11. 선고 99다56833 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 원고는 관할관청에 민원을 제기하여 위 공동주택에 대한 사용검사를 지연시킴으로써 피고를 궁지에 빠뜨린 다음 위 민원을 취하하는 조건으로 피고로부터 5,000만 원을 지급받기로 약정하였고, 이러한 약정은 '금전적 대가가 결부됨으로써 반사회질서적 성질을 띠게 되는 경우'에 해당하여 민법 제103조에 따라 무효이다.

3) 따라서 피고는 원고에게 위 부당이득금 5,000만 원 및 이에 대하여 피고가 구하는 그 지급일 다음날인 2014. 8. 12.부터 이 사건 반소장부분 송달일인 2015. 9. 24.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 2015. 9. 30.까지 소송촉진 등에 관한 특례법(2015. 9. 25. 대통령령 제26553호로써 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 개정되기 전의 것)이 정한 연

20%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법(위 법정이율에 관한 규정이 개정된 후의 것)이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구 및 나머지 반소청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각한다.

재판장판사송경근

판사김윤선

판사양우진