

광주지방법원 순천지원 2021. 4. 8 선고 2019가단2371 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 의암

담당변호사 김유미, 임대규

피 고 B

소송대리인 변호사 김경배

변 론 종 결 2021. 2. 18.

판 결 선 고 2021. 4. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 1억 원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고의 매수위임 약정 및 매매계약의 체결 등

- 1) 원 · 피고는 2015. 3. ~ 4.경 C이 소유한 토지를 피고 명의로 매수하고, 추후 원고에게 이전해주기로 하였다.
- 2) 이에 따라 피고는 2015. 7. 6. 매도인 C과 여수시 D 전 1181㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다), E 대 404㎡, F 전 34㎡, G 전 23㎡, H 잡종지 356㎡, I 임야 80㎡(이하 위 각 토지를 지번으로 특정한다) 및 지상 건축물에 관하여 매매대금 3억 3,000만 원에 매매계약을 체결하였다.
- 3) 그런데 C과 피고는 이 사건 토지 이외 나머지 토지는 C이 다른 곳에 거주할 곳을 마련한 후 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 하였고, 피고는 2015. 7. 6. C과 이 사건 토지에 관해서만 매매대금을 5,000만 원으로 기재한 매매계약서를 작성하였다.
- 4) 원고는 피고에게, 2015. 5.경 3,000만 원을, 2015. 7. 6. 7,000만 원을 각 지급하였다. 피고는 C에게, 2015. 7. 6. 1억 원, 2015. 7. 7. 3,000만 원, 2015. 9. 15. 5,000만 원, 2016. 11. 15. 1억 원, 2016. 11. 18. 5,000만 원 등 합계 3억 3,000만 원을 지급하였다.

나. 원고와 피고의 교환계약

원고, J은 피고와 2017. 5. 1. 원고, J 소유의 K과 피고 소유의 이 사건 토지, F, G를 교환하기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 교환계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 토지 등의 부동산등기 경위

- 1) 이 사건 토지 : 피고는 이 사건 토지에 관하여 2015. 7. 6.자 매매를 원인으로 2015. 7. 22. C으로부터 소유권이전등기를 마쳤고, 2017. 5. 1.자 교환을 원인으로 2017. 5. 2. 원고 및 J에게 각 1/2 지분에 대해 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 2) E, H, I : 피고는 2015. 9. 15.자 매매예약을 원인으로 2015. 10. 2. 위 각 토지에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, 2016. 11. 16.자 대물변제를 원인으로 2016. 11. 21. C으로부터 소유권이전등기를 마쳤다.

3) F, G : 피고는 2015. 9. 15.자 매매예약을 원인으로 2015. 10. 2. 위 각 토지에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤고, 2016. 11. 16.자 대물변제를 원인으로 2016. 11. 21. C으로부터 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 2017. 5. 1.자 교환을 원인으로 2017. 5. 2. 피고 및 J에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) L : 원고 및 J은 2015. 11. 25.자 매매를 원인으로 2015. 11. 27. M로부터 L 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

5) K : 2017. 4. 18. L에서 분할(660㎡)된 후 피고는 2017. 5. 1.자 교환을 원인으로 2017. 5. 2. 피고 및 J으로부터 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 8, 13, 15호증, 을 제1, 3 내지 10, 13, 14호증(가지번호 포함), 증인 C의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

(가) 주위적 청구원인

원고는 피고에게 이 사건 토지 이외에 F, G, N 토지를 C으로부터 1억 원에 매수해 달라고 계약명의신탁을 하였는데, 원고는 K 토지를 피고의 D, F, G 토지와 교환하였을 뿐이므로, 원고가 피고에게 건네준 1억 원은 부당이득이다(원고는 이 사건 토지 및 F, G, N 토지에 관한 매수위임약정이 파기된 후 새로운 교환계약에 따라 D, F, G 토지를 K 토지와 교환하였을 뿐이라는 취지의 주장도 하나, 위 주장도 K 토지와 D, F, G, N 토지를 등가적으로 교환하였다는 것으로서 그 쟁점은 동일하다). 따라서 피고는 원고에게 위 1억 원을 반환할 의무가 있다.

(나) 예비적 청구원인

설령 원고가 이 사건 토지만 1억 원에 매수하기로 하였다 하더라도 피고는 1억 원 중 실제 매수에 사용되지 않은 1,990만 원[= 1억 원 - 8,010만 원{O토지 가액 1억 710만 원(= 357평 × 30만 원) - D 토지 상 나무 값 2,700만 원}]을 원고에게 반환하여야 한다.

2) 피고의 주장

원고의 부탁으로 매도인 C으로부터 이 사건 토지를 1억 원에 매수하려고 하였는데, 매도인 C이 이 사건 토지 이외에 E, F, G, H, I도 함께 매도하기를 원하여 피고는 원고로부터 L 토지 중 200평을 분할하여 받기로 하고, E, F, G, H, I 토지를 2억 3,000만 원에 매수하기로 하였다. 피고는 C으로부터 이 사건 토지 등에 관한 소유권이전등기를 마친 이후 원고와 이 사건 교환계약을 체결하여 원고로부터 받기로 한 K 토지에 관한 소유권이전등기를 마치고, 피고가 원고 대신 그 명의로 이전등기를 마친 이 사건 토지 및 증여하기로 한 F, G 토지에 대하여 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다. 따라서 원고가 피고에게 지급한 1억 원은 이 사건 토지의 매매대금으로 C에게 지급된 것으로 피고가 부당이득을 취한 사실이 없으므로 원고의 1억 원 반환 청구는 이유 없다.

나. 주위적 청구원인에 대한 판단

원고가 제출한 증거만으로는 원고가 피고와 이 사건 토지 이외 F, G, N 토지를 1억 원에 매수하기로 약정하였다거나 K 토지와 위 각 토지를 교환하기로 하는 새로운 교환계약을 체결하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합해 보면, 원고는 피고의 명의로 이 사건 토지를 1억 원에 매수하여 그 소유권이전등기까지 마쳤음에도 불구하고, L 토지 중 200평을 분할해 달라고 한 피고의 요구에 응해 피고 명의의 F, G를 이전받는 대신 L에서 분할이기한 K 토지를 이전등기해 준 것으로 보일 뿐이므로, 결국 원고의 위 주장은 이유 없다.

1) 증인 C은 이 사건 토지를 평당 30만 원에, 나머지 토지는 평당 100만 원으로 계산하여

매도하였다는 취지로 증언하였는바, 위 증언에 따르면 이 사건 토지의 가격은 피고가 주장하는 1억 원에 근사한 107,363,640원(= 30만 원 × (1181㎡/3.3㎡))임에 반하여 원고가 이 사건 토지 및 F, G 토지와 교환했다고 주장하는 K 토지는 피고의 E, H 토지에 인접하기는 하였으나 산비탈로서 토지의 위치 및 형상, 사용현황에 비추어 피고 소유의 E, H 토지와 무관하게 그 자체로서 D, F, G 등 3필지의 토지와 등가성이 있다고 보기는 어렵다.

2) 피고가 2015. 7. 7.까지 C에게 1억 3,000만 원(2015. 7. 6. 1억 원, 2015. 7. 7. 3,000만 원)을

지급하였음에도 불구하고(원고가 주장하는 이 사건 토지 및 F, G, I 토지의 매수대금 1억 원을 초과하여 C에게 지급하였음에도 불구하고), 피고는 2015. 7. 22. 이 사건 토지만 그 명의로 소유권이전등기를 마치고 이 사건 토지에 관한 등기권리증을 원고에게 교부하였는바, 이는 원고가 이 사건 토지만 1억 원에 매수하기로 하였기 때문인 것으로 보인다(원고는 2017. 5. 1. 이 사건 교환계약을 원인으로 2017. 5. 2. 피고에게 K 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주면서 이 사건 토지, F, G 토지를 피고로부터 소유권이전등기를 마쳤다).

3) 원고는 2016. 10. 31. 피고에게 ‘측량이 11. 9. 예정되어 있으므로 D 토지의 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하라’는 취지의 문자메시지를 보내고, 이에 피고는 2016. 11. 1. ‘200평 분할측량을 해서 피고 명의로 소유권이전등기를 함께 해달라’는 취지로 답신을 하였다. 원고는 2016. 11. 8. 피고에게 측량일시를 문자메시지로 알려주었고, 피고는 시간 맞추어 가겠다는 취지로 답변을 하였다. 원고가 신청한 측량신청서에는 L 토지 중 150평을 분할하는 것으로 기재되어 있는데, 피고는 2017. 3. 31. L 중 200평 분할을 위한 측량일에 원고에게 문자메시지로 200평에 맞춰서 측량 완료한 사실과 교환등기에 필요한 서류를 알려주었는데, 원고는 이에 대해 아무런 의사표시를 하지 않다가 2017. 4. 6. 분할도면이 나오면 연락이 올 거라는 피고의 문자메시지에 ‘ㅇㅋ’라고 동의의 의사표시를 하였는바, 이는 원고가 피고에게 L 토지 중 200평을 주기로 하였다는 피고의 주장에 부합한다.

4) 원고가 M로부터 L 임야 6710㎡를 1억 6,000만 원에 매수하여 그 중 660㎡는 일응 15,737,704원{=1㎡당 가격 23,845원(= 1억 6,000만 원 ÷ 6710㎡) × 660㎡}상당이고(원고는 L토지를 등기부상 기재와 달리 2억 7,000만 원에 매수하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다), 피고는 E, F, G, H, I 토지를 2억 3,000만 원에 매수하여 그 중 F, G 토지면적 57㎡는 14,615,370원{= 1㎡당 가격 256,410원(= 2억 3,000만 원 ÷ 897㎡) × 57㎡}상당으로 그 가액이 비슷하다.

5) 원고가 직접 작성한 고소장에서 C이 주택을 2억 5,000만 원, 밭(D 토지)을 1억 원에 팔겠다고 한 사실, 원고가 밭의 매매대금으로 1억 원을 지급하였음을 자인하였다(원고는 2018. 1. 29. 피고에게 ‘C씨 밭 사달라고 한 1억 돌려주던지 강탈해간 산200평 돌려주던지 확실히 하세요. 밭 살 때

등기비는 내가 냈어요’라는 문자메시지를 보냈는데, 이 사건 교환계약에 기한 등기 시 등기비용은 모두 피고가 부담하였으므로 위 받은 D 토지를 의미하는 것으로 보이는바, 원고도 위 문자메시지에서 D 토지를 1억 원에 매수하였음을 인정하고 있다).

6) 원고는 피고에게 이 사건 토지, F, G, N 토지를 1억 원에 매수해 달라고 하였다고 주장하였는데, 피고는 C으로부터 F, G 토지와 함께 I 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤으나, F, G 토지에 관해서만 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주고, I 토지에 관하여는 소유권이전등기를 마쳐주지 않았음에도 원고는 아무런 이의를 제기하지 않았다.

7) 원고가 피고와의 D, F, G, I 토지에 관한 매수위임약정 또는 새로운 교환계약에 따라 K 토지와 D, F, G를 교환하는 것이었다면, 원고가 이미 지급한 1억 원에 관하여 그 반환 여부, 시기 등에 관하여 별도의 약정이 있어야 하는데, 이에 관한 아무런 약정이 없다(원고는 사후에 정산하기로 하였다는 취지로 주장하나, 이에 관해서도 아무런 자료가 없다).

8) 원고는 이 사건 토지에 관하여 계약명의신탁에 따라 피고에게 지급한 1억 원은 법률상 원인 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고는 피고로부터 명의신탁 한 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으므로, 원고와 피고의 계약명의신탁약정에 따라 피고가 선의의 매도인인 C으로부터 이 사건 토지에 관하여 마친 소유권이전등기가 유효하고 피고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 갖고 있는 경우는 별론, 피고가 수령한 1억 원을 부당이득이라고 볼 수 없다{피고는 원고와 K 토지를 F, G 토지와 교환하기로 하면서 피고로부터 매수를 위임받은 이 사건 토지를 새로운 소유권이전의 원인인 교환계약에 기하여 소유권이전등기를 마쳐준 것이므로, 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 무효라고 할 수 없다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다30483 판결 참조)}.

다. 예비적 청구원인에 대한 판단

원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 토지를 특정하여 그 매매가에서 2,700만 원을 감액하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며(C은 이 사건 토지를 포함하여 자신의 부동산 전체를 피고에게 매도하면서 그 가액을 3억 3,000만 원으로 감액한 것으로 이 사건 토지만을 특정하여 2,700만 원을 감액하였다고 보기도 어렵다), 설령 이 사건 토지의 매매가에서 2,700만

원을 감액하였다 하더라도 이 사건 토지에 부합되어 있는 나무들에 대한 소유권은 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 있고, C은 피고와 이 사건 토지상의 나무에 관한 채권적 합의로 원고에게 그 나무의 소유권을 주장할 수는 없으므로, C이 나무에 대한 처분권을 취득하였음을 전제로 2,700만 원의 감액되었다고 볼 수도 없으므로, 원고의 위 주장 또한 이유 없다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 빈태욱