

광주지방법원 2021. 1. 20 선고 2019나67615 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 박구용

소송복대리인 변호사 이채열

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 로컴

담당변호사 손대승, 손창환, 이근우, 최창배, 최용배, 박성찬

변론 종결 2020. 12. 9.

판결 선고 2021. 1. 20.

제 1 심 판결 광주지방법원 2019. 11. 20. 선고 2018가단25194 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 원고 패소 부분을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 9,800만 원 및 이에 대하여 2019. 5. 14.부터 2021. 1. 20.까지는연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
4. 소송 총비용은 피고가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 9,800만 원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지및
청구원인변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을
지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. C, D은 E 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)과 관련하여 한국토지주택공사로부터 각
생활대책 대상자로 선정·통보된 자이다.

나. C, D은 위와 같이 생활대책 대상자로 선정·통보되기 전 향후 한국토지주택공사에 대하여 갖게
될 생활대책용지를 공급받을 수 있는 권리(이하 '이 사건 각 수분양권'이라 한다)를 전매하기로 하고,
C, D을 각 매도인으로, 각 매수인란은 공란으로 되어 있는 이행각서 및 매매계약서와 보증계약서,
위임장, 양도각서, 권리포기각서, 거래사실확인서, 명의변경신청서, 권리의무승계계약서 등 이 사건
각 수분양권의 이전에 필요한 권리서류(이하 '이 사건 권리서류'라 한다)를 작성하여 성명 불상의
매수인에게 교부하였다.

다. F은 이 사건 권리서류를 포함하여 이 사건 사업의 생활대책 대상자가 될 자(이하 '이 사건
분양예정자'라 한다)들로부터 수분양권을 이전받는 데 필요한 여러 개의 권리서류를 보유하고
있었고, 피고는 2015. 3.경 F과 F이 보유하고 있던 여러 개의 수분양권 중 3개를 1개당 4,000만 원에
매수하기로 하는 계약을 체결하였다.

라. 피고는 2015. 4. 하순경 F으로부터 매수한 수분양권 3개를 원고에게 양도하기 위해 F이 보유하고
있던 여러 개의 권리서류를 원고에게 보여주었다.

원고는 그 중 3개를 선택한 다음 피고와 수분양권 3개를 1개당 4,900만 원에 매수하기로 하는 각
계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 원고가 선택한 3개의 권리서류를 피고로부터

교부받고, 2015. 4. 25.경 피고에게 합계 1억 4,700만 원(=4,900만 원 × 3)을 지급하였다.

마. 한국토지주택공사는 2018. 4. 10.경 이 사건 사업의 생활대책 대상으로 선정 · 통보된 자들에게 '생활대책용지 공급대상자의 권리는 대상자들의 자율적으로 결성한 조합을 통해 행사되므로, 권리행사를 위해서는 반드시 조합원으로 가입해야 한다. 조합장, 임원 및 조합원은 반드시 생활대책 대상으로 구성되어야 한다. 대상자들은 조합을 구성하여 공사에 매입신청을 하면, 공사는 필지를 추천하여 2018. 5. 31.부터 2018. 6.29.까지 3차에 걸쳐 수의계약을 한다. 조합원 전체지분을 전부 일괄하여 양도하는 경우에만 조합원 전원의 동의로 명의변경을 허용하고, 최초 매수인 조합은 계약체결 이후 택지개발촉진법 제19조의2 및 같은 법 시행령 제13조의3에 따라 공사의 동의를 얻어 1회에 한하여 가격제한 없이 명의변경이 가능하며, 이후에는 공사로부터 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우 공급시행자의 동의하에 명의변경이 가능하다.'는 내용의 E생활대책용지 공급공고를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 4, 5호증의 각 기재(가지번호포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 주장

1) 원고는 피고로부터 C, D 명의의 이 사건 각 수분양권을 매수하였는바, 이 사건매매계약은 강행규정인 택지개발촉진법 제19조의2 제1항, 제2항에 위반되어 원시적으로 무효이다. 설령, 원고가 피고로부터 매수한 수분양권이 위 C, D 명의의 수분양권이 아니더라도, 피고와 체결한 수분양권 매매계약이 택지개발촉진법에 위반되어 원시적으로 무효인 것은 마찬가지이다.

2) 따라서 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 매매대금 중 2개의 수분양권에 관하여 지급받은 9,800만 원 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 예비적 주장

이 사건 매매계약이 목적물이 특정되지 않았다면 애초부터 계약이 불성립되었다고보아야 하므로,

피고는 원고로부터 지급받은 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 원고의 주장에 관한 판단

가. 관련 법리

택지개발촉진법 규정과 그 시행령 규정 및 도시지역의 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정과 복지 향상에 이바지함을 목적으로 하는 택지개발촉진법의 입법 취지 등을 종합해 보면, 택지개발촉진법이 소유권이전등기 시까지 법에 따라조성된 택지의 전매행위를 원칙적으로 금지하고, 다만 택지를 공급받은 경위에 비추어소유권이전등기 전에 택지분양권을 매도할 기회를 부여할 필요가 있거나 해당 택지의 용도, 전매계약의 당사자, 체결원인, 전매가격 등에 비추어 투기거래의 염려가 없는 경우에 한하여 전매행위를 예외적으로 허용하되 시행자의 동의를 받을 것을 요건으로 규정한 취지는, 택지를 그 용도대로 사용하려는 실수요자에게 택지가 공급될 수 있도록전매차익의 취득을 목적으로 하는 택지공급신청을 억제할 필요가 있고, 이에 따라 택지의 전매행위에 시행자가 직접 관여하여 전매가 허용되는 요건을 충족하는지 여부를 직접 확인·검토한 다음 동의를 하게 함으로써 이러한 동의 없이는 당사자를 구속하는 계약의 효력이 발생하는 것을 금지하려는 데에 있다고 해석된다. 따라서 택지개발촉진법 시행령 제13조의3에서 전매제한에 대한 특례 요건으로 규정한 '시행자의 동의'는 택지개발촉진법에 따라 조성된 택지에 관하여 택지공급계약이 체결되었음을 전제로 하는 것으로서, 위 택지공급계약을 체결하기 전에 장차 공급받을 택지를 그대로 전매하기로 하는 내용의 택지분양권 매매계약이 체결되었다 하더라도 그 택지분양권 매매계약에 대한 시행자의 동의 자체가 불가능하므로 이는 무효이다(대법원 2017. 10. 31. 선고2016다243689 판결 등 참조). 위와 같은 법리는 생활대책용지 분양권매매계약의 경우에도 마찬가지이다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2010다7416 판결 참조).

나. 판단

1) 이 사건 매매계약의 목적물

살피건대, 피고가 2015. 4. 하순경 F로부터 매수한 수분양권 3개를 원고에게 양도하기 위해 F이 보유하고 있던 여러 개의 권리서류를 원고에게 보여주었고, 원고는 그 중 3개를 선택한 다음 피고와 수분양권 3개를 1개당 4,900만 원에 매수하기로 하는 계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 권리서류를 교부받으면서 그 서류봉치의 표지에 수분양권의 매입경위 등에 관하여 개략적으로나마 표시하여 각 수분양권을 관리하고 있었던 것으로 보이는 점, C와 D의 권리서류 표지에는 피고의 남편인 G의 이름이 기재되어 있는 점, 특히 C의 권리서류에는 피고의 이름과 위 G의 전화번호 및 피고의 계좌번호가 기재되어 있고, 매수 경위에 관하여 '원출 H대교수(F) 23개 중 별도G 판매, A 직접 구입, ① C, ② D'이라고 기재되어 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 피고로부터 받은 서류 중에서 C, D 명의의 수분양권 권리서류를 선택함으로써 매매계약 목적물이 위 수분양권으로 특정되어, 원고와 피고 사이에 C, D 명의의 수분양권에 관한 매매계약이 체결되었다고 봄이 상당하다.

2) 이 사건 매매계약의 효력

그런데 앞서 본 기초사실을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 분양권매매계약은 E 개발사업 사업시행자로부터 장차 공급받게 될 생활대책용지의 분양권을 매매하는 내용으로, 택지개발촉진법에 의하여 조성되는 생활대책용지를 소유권이전등기를 마치기 전에 그대로 전매하기로 하는 계약에 해당하고, 위 계약은 C, D이 사업시행자와 분양계약을 체결하기도 전에 체결되어 그에 대한 사업시행자의 동의 자체가 불가능하므로 무효이다(설령, 이 사건 매매계약의 대상이 이 사건 각 수분양권이 아니라고 하더라도, 원 · 피고 사이에 체결된 수분양권 매매계약은 택지개발촉진법에 의하여 조성되는 생활대책용지를 소유권이전등기를 마치기 전에 그대로 전매하기로 하는 계약에 해당하고, 위 계약은 생활대책 대상자가 사업시행자와 분양계약을 체결하기도 전에 체결되어 그에 대한 사업시행자의 동의 자체가 불가능하므로 무효이다).

3) 부당이득 반환 의무

위와 같이 이 사건 매매계약은 무효이므로, 피고는 원고에게 부당이득으로 이 사건 각 수분양권의 매매대금으로 지급받은 합계 9,800만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인변경 신청서 부분 송달 다음날인 2019. 5. 14.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에

관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2021. 1. 20.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고의 항변에 관한 판단

가. 불법원인급여 주장에 관한 판단

1) 피고는, 원고와 피고의 이 사건 수분양권 매매행위는 불법행위를 구성하므로, 사회적 타당성이 없는 행위를 한 원고로서는 그 형식 여하를 불문하고 스스로 한 불법행위의 무효를 주장하여 그 복구를 소구할 수 없다고 주장한다.

2) 살피건대, 민법 제746조는 "불법의 원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공한 때에는 그 이익의 반환을 청구하지 못한다"고 하여 불법원인급여에 해당하면 부당이득반환청구를 할 수 없도록 규정하고 있는데, 여기서 말하는 '불법'이 있다고하려면, 급부의 원인이 된 행위가 그 내용이나 성격 또는 목적이거나 연유 등으로 볼 때 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반될 뿐 아니라

반사회성 · 반윤리성 · 반도덕성이 현저하거나, 급부가 강행법규를 위반하여 이루어졌지만 이를 반환하게 하는 것이 오히려 규범목적에 부합하지 아니하는 경우 등에 해당하여야 한다(대법원 2017.

3. 15. 선고2013다79887, 79894 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 매매계약이 택지개발촉진법을 위반한 것이기는 하나, 제출된 증거들에 피고가 주장하는 사정들을 보태어 보더라도, 이 사건 매매계약이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반될 뿐

아니라 반사회성 · 반윤리성 · 반도덕성이 현저하다고 단정하기 어렵고, 피고로 하여금 매매대금을 반환하게 하는 것이 규범목적에 부합하지 아니하는 경우에 해당한다고 보기도 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 동시이행의 항변에 관한 판단

1) 피고는, 이 사건 매매계약이 무효라면 원고 또한 피고로부터 양도받은 각 수분양권을 반환할 의무가 있고, 이는 피고의 원고에 대한 매매대금 반환의무와 동시이행되어야 한다고 주장한다. 그러나

이 사건 매매계약이 무효인 이상 원고는 피고로부터 수분양권을 양도받았다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 피고의 동시이행 항변의 의미를 이 사건 권리확보서류의 반환으로 보더라도, 동시이행의 항변권이 발생하려면 자기 채무가 상대방의 채무와 같이 하나의 쌍무계약에서 발생한 것이어야 하고, 또한 두 채무는 계약목적상 서로 구속하는 관계에 있어야 한다. 통상 쌍무계약으로부터 발생하는 주급부의무 상호 간에는 상호구속관계를 인정할 수 있을 것이나, 그 밖의 부수적 채무의 경우에 상대방의 주급부의무와는 원칙적으로 동시이행관계에 있는 것은 아니라고 할 것인바(대법원 1976. 10. 12. 선고 73다584판결 등 참조), 원고의 이 사건 권리확보서류 반환의무는 부수적 채무에 불과하여 원고의 위 채무와 피고의 매매대금반환의무가 서로 구속하는 관계에 있다고 보기 어려우므로, 피고의 동시이행항변은 받아들이지 아니한다.

5. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인데, 제1심판결 중 이와 결론을 일부 달리한 부분은 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고, 피고에게 위 돈의 지급을 명하며, 제1심판결 중 나머지 부분은 정당하므로 이에 대한 원고의 나머지 항소를 기각한다.

재판장 판사 조현호, 판사 황영희, 판사 정혜원