

대구지방법원 2021. 11. 12 선고 2021가합422 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 이인기

피 고 B

소송대리인 변호사 이대찬

변 론 종 결 2021. 9. 3.

판 결 선 고 2021. 11. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 2,636,679,272원 및 이에 대하여 2019. 12. 18.부터 이 사건 소장 부분
송달일까지는 연 3%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산개발 및 분양업 등을 목적으로 하는 법인으로, 아래 피고 소유였던 토지들을 포함하여 대구 중구 C 외 77필지 지상에 주상복합아파트를 신축하여 이를 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행사이다. 피고는 대구 중구 D 대 82㎡ 및 E 대 35㎡ 토지(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자로서 이를 원고에게 매각한 사람이다.

나. 원고는 2019년부터 이 사건 사업을 위한 필지 등의 매입을 추진하였고, 토지소유자들과 협상을 시작하였다. 그 과정에서 원고는 2019. 12. 17. 피고로부터 이 사건 부동산을 44억 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 피고에게 위 매매대금을 지급한 다음 2020. 2. 27. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고의 대표인 F는 2021. 2. 1.경 피고를 부당이득죄로 고소하였는데, 그 요지는 '피고는 이 사건 부동산을 매수하지 않으면 원고가 이 사건 사업을 추진할 수 없다는 궁박한 상태를 이용하여 평당 평균 3,000만 원에 불과한 부동산대금을 평당 124,293,785원을 요구하여 적어도 30억 원의 부당이득을 취하였다'는 것이다.

라. 원고의 위 고소사건을 담당한 경찰관은 2021. 5. 6. 불송치(혐의없음) 결정을 하였고, 이후 위 사건을 담당한 검사는 2021. 7. 22. 혐의없음(증거불충분)의 불기소 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제8호증, 을 제3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 2019년부터 이 사건 사업을 위한 토지매수작업을 추진하였는데, 대부분 토지소유자들로부터 순조롭게 매수를 하였으나, 그 과정에서 피고는 여러 가지 핑계를 대며 매매계약에 응하지 않아 사업 전체의 공정이 지연될 수밖에 없었다. 또한 원고는 2019. 12.경까지 피고를 제외한 나머지 토지소유자들과는 모두 토지매수절차를 완료한 상태였는데, 여전히 피고와는 매매계약을 체결하지 못하였다.

그런데 당시 원고로서는 이미 토지매수에 약 620억 원을 지출하여 상당한 금융부담을 갖고 있었고, 주식회사 G과 16억 5,000만 원에 현장철거 공사 등에 관한 도급계약을 체결한 상태에서 시공사로부터 2019. 12.까지는 토지매입을 완료하라는 독촉도 받고 있었으며, 2020. 2.경

금융기관으로부터 1,400억 원 상당의 PF대출을 받고 2020. 10.경에는 분양을 하기로 한 상태였기에 더 이상 사업이 지연될 경우 막대한 피해가 예상되는 상황이었다.

피고는 원고의 위와 같은 궁박한 상황을 이용하여 이 사건 부동산의 매수가격을 평당 1억 원 이상 요구하였고, 원고로서는 어쩔 수 없이 피고로부터 이 사건 부동산을 44억 원에 매수하였다. 위 매각대금 44억 원은 유사한 다른 토지의 매수가격에 비해 3,358,266,732원이 높고, 피고를 제외한 가장 비싸게 구입한 사람의 매수가격에 비해 2,636,679,272원이 높은 것이다. 이처럼 피고는 원고의 궁박한 상태를 이용하여 급부와 반대급부에 현저한 불균형이 있는 부당한 이득을 취함으로써 법률상 원인 없이 그 차액 상당의 이익을 얻고 원고에게 손해를 입힌 것이다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로 2,636,679,272원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 궁박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니라 그중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, '무경험'이라 함은 일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로서 어느 특정영역에 있어서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 뜻하고, 당사자가 궁박 또는 무경험의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다. 또한, 급부와 반대급부 사이의 '현저한 불균형'은 단순히 시가와의 차액 또는 시가와의 배율로 판단할 수 있는 것은 아니고 구체적개별적 사안에 있어서 일반인의 사회통념에

따라 결정하여야 한다. 그 판단에 있어서는 피해 당사자의 공박경솔무경험의 정도가 아울러 고려되어야 하고, 당사자의 주관적 가치가 아닌 거래상의 객관적 가치에 의하여야 한다. 특히 부동산 매매와 관련하여 현저한 불균형이 존재하는지 여부는 우리 헌법이 규정하고 있는 자유시장경제질서와 여기에서 파생되는 계약자유 원칙을 바탕으로, 매도 당사자가 당해 토지를 보유하게 된 경위 및 보유기간, 주변 부동산의 시가, 가격 결정을 둘러싼 쌍방의 협상과정 및 거래를 통한 매수인의 이익 등을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결, 대법원 2005. 4. 15. 선고 2004도1246 판결, 대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다50308 판결 등 참조).

나. 그런데 앞서 든 증거, 갑 제9호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정되는 다음의 사실 또는 사정들을 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로 피고가 원고의 공박한 상태를 이용하여 현저하게 부당한 이득을 취득하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

- 1) 피고는 이 사건 부동산을 1977. 4. 22.과 1990. 2. 19.에 각 매수하여 그 소유권이전등기를 마친 이래 원고에게 이를 매도하기 전까지 보유하고 있었다.
- 2) 원고 측에서 먼저 피고의 아들을 찾아가 이 사건 부동산의 매도를 권유하였고, 피고는 과거 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 사업부지 일대에 재개발사업이 추진되다가 무산된 적이 있어 한동안 원고 측의 권유에 응하지 않았던 것으로 보인다.
- 3) 원고 측은 피고와 처음 만난 자리에서 피고로부터 매매대금으로 45억 원을 요구받았고, 당시 이를 거부하였으나, 이후 피고와 2번째 만난 자리에서 2억 원을 감액하여 43억 원에 매매계약을 체결하였다. 그런데 이후 원고가 계약금을 지급하지 않았고 당사자간 합의를 거쳐 위약금 1억 원을 더하여 매매대금을 44억 원으로 변경하였다.
- 4) 피고는 이 사건 부동산을 원고에게 매도하여야 할 법률상 또는 신의칙상 의무가 없고, 원고의 필요와 요구로 이 사건 부동산을 매도한 것이다. 원고는 부동산개발 및 분양업 등을 전문으로 하는 회사로서 이 사건 사업을 위한 토지매수 과정에서 시가보다 높은 요구를 받을 것을 예상할 수 있고, 향후 발생할 것으로 예견되는 이윤의 규모와 비교형량하여 사업을 진행하는 것인데, 앞서 본 매매계약체결의 경위나 과정 등을 고려하면, 원고는 자의에 의하여 피고의 매도조건을 받아들인

것으로 보인다.

5) 이처럼 거래당사자의 신분과 상호간의 관계, 피고가 이 사건 부동산을 보유하고 있었던 기간, 가격결정을 둘러싼 협상과정 및 거래를 통한 양측의 이익 등을 고려하면, 피고가 원고 주장과 같이 이 사건 사업부지 내 다른 토지의 매도인들에 비해 높은 매각대금을 지급받았다고 하더라도, 이를 원고의 궁박한 상태를 이용하여 현저하게 부당한 이득을 취득한 것이라고 보기 어렵다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정인섭, 판사 나혜선, 판사 김준철