

대구지방법원 2024. 11. 21 선고 2024나302062 판결 [부당이득금반환등청구]

재판경과

대구지방법원 2024. 11. 21 선고 2024나302062 판결

대구지방법원 안동지원영주시법원 2024. 1. 9 선고 2023가소507 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인A

소송대리인 변호사 김성수

피고, 항소인 겸 피항소인B

소송대리인 변호사 이효석

변론 종결 2024. 10. 24.

판결 선고 2024. 11. 21.

제1심판결 대구지방법원 안동지원 영주시법원 2024. 1. 9. 선고 2023가소 507 판결

주문

- 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
피고는 원고에게 5,060,000원 및 이에 대하여 2023. 9. 27.부터 2024. 11. 21.까지는 연 5%,
그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 나머지 항소, 피고의 항소를 각 기각한다.
- 소송총비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 14,791,310원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 10,996,310원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고의 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 7. 25. 피고로부터 피고 소유의 영주시 C 전 521m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 1억 6,500만 원 매수하였다. 이 매매대금에는 농지보전부담금이 포함되어 있다.

나. 이 사건 계약 특약사항 제6항에서 '매도인은 소유권이전 후 기 허가된 건축물 사용승인 명의를 매수인 명의로 변경하기로 합의한다.'라고 정하였고, 제7항에서 '매도인은 상기 토지가 농지전용허가에 필요한 사항을 득한(대지로 변경가능한) 토지임을 확인한다.'라고 정하였다.

다. 원고는 2019. 8. 8. 매매대금을 완납하고 같은 날 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 2021. 6. 29. 이 사건 토지에 대한 건축허가 취소신청을 하여 그 무렵 건축허가가 취소되었다.

마. 피고는 영주시의 2023. 2. 17. 자 농지보전부담금 환급결정에 따라 2023. 2. 27. 한국농어촌공사로부터 농지보전부담금 7,033,500원을 환급받았다. 이 사건 토지에 대한 건축허가 취소와 관련하여 원·피고 사이에 분쟁이 발생하자 피고는 2023. 5. 1. 위 환급금 전액을 원고를 피공탁자로 하여 공탁하였다. 원고는 이 사건 토지에 대한 건축허가를 다시 받는 과정에서 2023. 8. 30. 한국농어촌공사에 농지보전부담금 9,174,810원을 납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 6, 7호증, 을 제1, 4호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 2019. 7. 25. 원고에게 이 사건 토지를 매도하면서 피고 명의의 건축허가를 원고 명의로 변경해주기로 하는 약정을 하였는데, 건축주 명의변경 협조의무를 위반하여 이 사건 토지에 대한 건축허가를 취소시킴으로써 원고에게 건축허가 및 농지전용허가를 다시 받는 과정에서 비용을 지출케 하는 손해를 가하였다.

따라서 피고는 원고에게 원고가 입은 손해 14,791,310원(= 현황측량비 및 개발행위허가 비용 5,500,000원 + 건축설계 및 인허가 비용 7,150,000원 + 추가 납부한 농지전용부담금 차액 2,141,310원1))을 배상하고 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거들, 갑 제9, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 계약은 향후 건축허가 명의를 원고로 변경하는 것을 예정하고

체결되었고, 이러한 내용이 이 사건 계약의 특약사항에도 명시되어 있는 점, ② 이러한 당사자 사이의 합의 내용에 비추어 피고가 기왕의 건축허가를 취소하고자 하였다면 사전에 원고에게 이에 관한 의견을 구하여 원고로 하여금 건축주 명의변경절차를 이행하게 하거나 다른 현장대리인을 선임하게 하는 등의 조치를 취할 수 있는 기회를 주었어야 하는 점, ③ 그럼에도 피고는 원고의 의사를 확인하지 않은 채 일방적으로 건축허가 취소신청을 하여 기왕의 건축허가가 취소되게 한 점 등을 종합하면, 피고는 이 사건 계약의 특약사항에서 정한 '건축주 명의변경 협조의무'를 불이행하였다 할 것이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이로 인해 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 원고가 현장대리인을 승계받지 않겠다고 하면서도 건축주 명의변경절차를 이행하지 않았고, 피고로서는 현장대리인 D의 급여를 계속 지급하는 손해를 입고 있다가 원고에게 현장대리인을 승계할 의사가 없음을 확인한 다음 현장대리인의 해고 요청에 따라 관할관청에 문의한 후 건축허가 취소신청을 한 것이므로 피고에게는 귀책사유가 없다고 주장한다. 그러나 피고는 위 현장대리인의 급여를 지급한 내역을 제출한 바 없고, 원고는 현장대리인 승계와 관련하여 당시 D과 통화한 사실이 없다고 다투고 있는데 설령 피고 주장과 같이 원고가 D과 통화하면서 "현장대리인은 원고 측에서 알아서 하겠다"고 말하였다 하더라도 이를 두고 원고가 피고의 건축허가 취소신청에 동의한 것으로 볼 수는 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 나아가 피고는, 원고가 건축허가를 받은 날부터 2년이 지나도록 공사에 착수하지 않아 건축법 제11조 제7항 제1호 본문에 따라 건축허가가 취소될 예정이었으므로 건축허가 취소와 원고의 손해 사이에는 인과관계가 없다고 주장한다. 그러나 ① 위 조항 단서에서 이 경우에도 정당한 사유가 있다고 인정되는 경우 공사의 착수기간을 1년의 범위에서 연장할 수 있도록 정하고 있을 뿐만 아니라 건축법은 건축허가를 받은 자가 착수기간이 지난 후 공사에 착수하는 것 자체를 금지하고 있지 아니한 점, ② 건축허가를 받은 자가 건축허가가 취소되기 전에 공사에 착수하였다면 허가권자는 그 착수기간이 지났다고 하더라도 건축허가를 취소하여야 할 특별한 공익상 필요가 인정되지 않는 한 건축허가를 취소할 수 없는데(대법원 2017. 7. 11. 선고 2012두22973 판결 참조), 이 사건에서 위와 같은 특별한 공익상 필요가 있다고 보이지 아니한 점, ③ 피고가 건축허가 취소신청을 하기 전에 관할 행정청이 공사 미착수를 이유로 이 사건 토지에 대한 건축허가 취소를 할 예정이었다고 볼 만한

자료도 없는 점, ④ 이 사건 특약사항에 건축허가 명의변경을 위한 기간이 따로 설정되어 있지 아니한 점 등을 고려하면, 건축허가 취소와 원고의 손해 사이에 인과관계가 있다고 충분히 인정할 수 있다. 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

나. 손해배상책임의 범위

1) 현황측량 및 개발행위허가 비용, 건축설계 및 인허가 비용 가) 앞서 인정한 사실, 갑 제7, 10, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 이 사건 토지에 대한 건축허가 취소로 인하여 다시 농지전용허가 및 건축허가를 받아야 하는 상황이 되었고, 원고가 위 각 허가를 다시 받기 위해 현황측량비 및 개발행위허가 비용으로 5,500,000원을, 건축설계 및 인허가 비용으로 7,150,000원을 각 지출한 사실을 인정할 수 있다.

따라서 원고는 피고의 위 협조의무 불이행으로 인하여 12,650,000원(= 5,500,000원 + 7,150,000원) 상당의 손해를 입었다 할 것이다.

나) 이에 대하여 피고는, 지급 시기와 지급 액수, 세금계산서 청구 금액 등에 비추어 위 비용이 실제 원고가 주장하는 명목대로 지출되었다고 보기 어렵다고 주장하나, ① 원고가 현황측량 및 개발행위허가 용역견적서를 받은 시점이 2023. 8. 29.이므로 세금계산서(갑 제10호증의 2)가 발행되기 이전인 2023. 9. 15. 원고가 지급한 1,000,000원은 위 용역에 대한 계약금으로 지급된 것으로 보이고, ② 원고가 건축설계 및 인허가 비용으로 지급한 7,220,500원(= 2,570,500원 + 4,650,000원)은 세금계산서(갑 제10호증의 1) 청구 금액 7,150,000원에다가 관할 관청에 서류를 접수하기 위한 비용 70,500원을 더한 금액으로 보이므로(원고는 위 서류접수 비용 70,500원은 이 사건에서 따로 청구하고 있지 아니하다), 위 각 돈이 해당 명목으로 지출되었다고 충분히 인정할 수 있다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) 나아가 피고는, 현황측량 및 개발행위허가 비용은 이 사건 토지에 현상변경이 없는 한 기존에 피고가 농지전용허가와 건축허가를 받기 위해 제출한 자료를 그대로 활용할 수 있었으므로 위 비용은 불필요한 비용이고, 건축설계비용 역시 원래 원고가 당초 설계를 변경할 예정이었으므로 손해가 아니라고 주장하나, ① 이 사건 토지에 대한 건축허가 취소 이후 이에 대한 분쟁이 발생하였을 때 피고는 본인에게 잘못이 없다고 다투었을 뿐 원고에게 위와 같은 자료를 제공하거나 그 제공의사가

있다고 알리지 않았으므로 원고가 위 비용을 지출한 것이 불필요한 비용이라고 볼 수 없고, ② 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 설계변경을 예정하고 있었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 건축설계비용 역시 손해로 인정할 수 있다. 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

2) 추가 납부한 농지전용부담금 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 토지에 대한 건축허가 취소로 인하여 원고가 농지전용허가를 다시 받아야 했고, 이에 따라 농지전용부담금 2,141,310원을 추가로 납부한 사실은 인정된다. 그러나 원고가 추가 부담한 농지전용부담금은 공시지가 변화에 따른 부담금의 변동에 기인한 것으로 이는 공시지가의 변동으로 발생한 세금 증가분의 경우와 유사하게 특별손해라고 봄이 상당한데, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 자신의 협조의무 불이행으로 인하여 원고가 위 손해를 입을 것이라는 점을 알았다거나 알 수 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3) 책임제한 채무불이행으로 인한 손해배상의 범위를 정할 때 채권자의 과실을 어느 정도로 참작할 것인지는 구체적인 사안마다 책임원인사실인 채무불이행의 내용, 채권자와 채무자의 고의 또는 과실의 정도, 그것이 손해의 발생 및 확대 등에 어떠한 양상으로 가공하였는지 등 여러 가지 사정을 참작하여 손해가 공평하게 분담되도록 합리적으로 결정하여야 한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2012다76379 판결 등 참조).

앞서의 인정사실, 앞서 든 증거들, 갑 제4, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 이 사건 계약 당시 당장 주택을 신축할 여력이 없었고, 피고가 '이 사건 토지에 대하여 건축허가는 물론 착공신고까지 해두어 건축허가가 취소될 일이 없으므로 공사대금을 마련하는 대로 건축하면 된다.'고 하여 이 사건 토지를 매수한 것으로 보이고, 이 사건 계약의 중개보조인인 E 역시 위와 같은 사실을 확인하고 있는 점, ② 피고는 부동산 개발에 상당한 지식을 가지고 있다고 보이는 데, 그럼에도 일방적으로 이 사건 토지에 대한 건축허가 취소신청을 하고 장기간 원고에게 이를 고지하지도 않음으로써 이 사건 계약의 중요 합의사항을 위반한 점, ③ 다만 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 때로부터 피고의 건축허가 취소신청이 있기까지 상당한 기간(약 22개월) 동안 피고에게 건축허가 명의변경을 위한 협력을 요청하지 아니한 점(앞서 본 바와

같이 건축법 관련 조항은 원칙적으로 건축허가를 받은 날로부터 2년 이내에 공사에 착수할 것을 예정하고 있다), ④ 원고가 다시 건축허가 등을 받는 과정에서 좀 더 주의를 기울였다면 피고가 소지한 자료를 활용하는 등 손해의 확대를 줄일 수 있었다고 보이는 점 등을 감안하면, 손해의 공평·타당한 분담이라는 손해배상제도의 이념에 비추어 피고의 책임을 70%로 제한함이 상당하다.

4) 소결론 따라서 피고는 원고에게 손해배상으로 8,855,000원(= 12,650,000원 × 70%) 및 그중 제1심에서 인용된 3,795,000원에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날인 2023. 9. 27.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2024. 1. 9.까지 민법이 정한 연 5%, 이 법원에서 추가로 인정하는 나머지 5,060,000원(= 8,855,000원 ~ 3,795,000원)에 대하여는 위 2023. 9. 27.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 11. 21.까지 민법이 정한 연 5%, 각 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 이와 일부 결론을 달리한 부분은 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고 피고에 대하여 이 법원에서 추가로 인정한 위 돈의 지급을 명하고, 제1심판결 중 나머지 부분은 정당하므로 이에 대한 원고의 나머지 항소와 피고의 항소를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김정일

판사손윤경

판사정진우

1) = 원고가 2023. 8. 30. 납부한 농지전용부담금 9,174,810원 - 피고가 공탁한 농지전용부담금 환급금 7,033,500원