

대법원 2016. 1. 28 선고 2013다32840 판결 [부당이득금반환등]

재판경과

대법원 2016. 1. 28 선고 2013다32840 판결

서울고등법원 2013. 3. 21 선고 2012나38904 판결

수원지방법원 성남지원 2012. 4. 18 선고 2011가합3813 판결

전문

원고, 상고인주식회사 덕암씨앤디

피고, 피상고인이천시

판결 선고 2016. 1. 28.

원심판결 서울고등법원 2013. 3. 21. 선고 2012나38904 판결

주문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

N

이유

1. 상고이유 제2점에 관하여

가. 민법 제104조의 불공정한 법률행위는 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하며, 피해 당사자가 궁박한 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 민법 제104조의 불공정한 법률행위라고 할 수 없다(대법원 2015. 1. 15. 선고 2014다216072 판결 등 참조).

한편 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과를 참작하여 사회정의와 형평의 이념에 입각하여 논리와 경험의 법칙에 따라 자유로운 심증으로 사실주장을 판단하므로, 자유심증주의의 한계를 벗어나지 아니하는 한 증거의 가치 판단 및 사실인정은 사실심 법원의 재량에 속하고, 사실심 법원이 적법하게 확정된 사실은 상고법원을 기속한다(민사소송법 제202조, 제432조).

나. 원심은 제1판결 이유를 일부 인용하여 판시와 같은 이유를 들어 아래와 같은 취지로 판단하였다.

(1) 원고가 2007. 11. 15. 이천시장으로부터 이천시 관고동 203-1 외 56필지 토지상에 아파트를 건설하는 주택건설사업계획을 승인받았는데, 당시 '피고 소유 도로에 대하여는 준공 전까지 용도폐지 후 매수신청 할 것' 등이 승인조건으로 부가되어 있었다.

원고는 2008. 1. 3. 피고에게 이천시 관고동 61-12 등 8필지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 용도폐지 및 매수를 신청하였고, 2008. 1. 7. 이 사건 토지가 용도폐지되었으나 더 이상의 매각절차가 진행되지 아니하였다.

피고는 원고에게 이 사건 토지에 관한 계약체결을 독려하였으나 원고는 별다른 조치를 취하지 아니하였고, 또한 피고는 여러 차례에 걸쳐 기존의 승인조건을 준수하여 이 사건 토지를 매수하여야 한다고 밝혔으며 이 사건 토지를 무상양도받을 수 있도록 검토하여 달라는 취지의 원고의 2009. 12. 4.자 변경요청을 받아들이지 아니하였다.

원고는 2010. 1. 19. 다시 이 사건 토지에 관하여 매수를 신청하였고, 피고가 2곳의 감정평가법인의 감정평가액을 산술평균한 1,456,405,700원을 예정가격으로 제시하여, 그 가격으로 이 사건 매매계약이 체결되었다.

(2) 공유재산 및 물품 관리법 등의 규정 취지에 의하면, 지방자치단체가 일반재산을 매각할 경우

기준이 되는 가격은 매각 당시의 시가라고 할 것이므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 위 매수신청일 무렵인 2008. 1. 3.의 시가를 기준으로 가격을 결정하여야 한다.

그렇지만 판시 사정들을 종합하여 보면, 원고가 2008. 1. 3. 매수신청을 하기는 하였으나 이 사건 토지를 무상양도받기를 원하여 피고의 매매계약 체결 독촉에도 불구하고 이 사건 토지의 매수절차에 나아가지 않다가 결국 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보이므로, 이 사건 토지의 가격은 이 사건 매매계약이 체결될 무렵 이 사건 토지의 시가를 기준으로 정해져야 한다.

(3) 피고가 이러한 전제에서 2010. 2. 5.을 기준으로 한 감정평가액을 기준으로 정한 가격으로 이 사건 매매계약을 체결한 것에 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다거나, 피고에게 원고의 궁박한 상태를 알면서 이를 이용하려는 폭리행위의 악의가 있다고 볼 수 없다.

(4) 따라서 이 사건 매매계약 중 이 사건 토지의 적정한 시가를 초과하는 부분이 민법 제104조에 따라 무효라는 원고의 주장을 받아들일 수 없다.

다. 원심의 판단 중 사실인정을 다투는 취지의 상고이유 주장 부분은 실질적으로 사실심 법원의 자유심증에 속하는 증거의 선택과 증거가치의 판단을 탓하는 것에 불과하다.

그리고 원심판결 이유를 앞에서 본 법리 및 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심판결 이유 중에 일부 적절하지 아니한 부분이 있으나, 위와 같은 원심의 결론은 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 불공정한 법률행위 및 민법 제103조에 관한 법리 등을 오해하고 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 필요한 심리를 다하지 아니하는 등의 사유로 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 상고이유 제1점에 관하여

가. 행정청이 행한 행정행위의 의미를 해석할 때에는, 행정행위 또는 그 전제가 된 상대방 당사자의 신청행위 등의 문언 내용과 함께, 행정행위의 목적, 행정행위가 행하여진 경위, 당사자들의 이해관계 등을 종합적으로 참작하여야 한다(대법원 2003. 2. 14. 선고 2002두11172 판결, 대법원 2009. 10. 29. 선고 2008두9829 판결 등 참조).

그리고 민사소송절차에서 변론주의 원칙은 권리의 발생·변경·소멸이라는 법률효과 판단의 요건이 되는 주요사실에 대한 주장·증명에 적용되는 것으로서 그 주요사실의 존부를 확인하는데 도움이 되는

간접사실이나 그의 증빙자료에 대하여는 적용되지 아니한다(대법원 2004. 5. 14. 선고 2003다57697 판결 등 참조).

나. 원심은 판시와 같은 이유를 들어 아래와 같은 취지로 판단하였다.

(1) 원고는 여러 차례에 걸쳐 이천시장의 보완요구에 따라 수정된 사업계획서를 제출하였는데, 원고가 2007. 11. 중순경 최종적으로 제출한 이 사건 신청서 등 관련 서류에는 설치되는 공공시설에 '이 사건 사업대상지를 벗어난 부분으로 사업대상지 북쪽 경계로부터 인근의 두산아파트에 이르는 도로(이하 '이 사건 도로'라 한다)'가 포함되어 있고, 이 사건 도로를 피고의 수탁시행방식으로 시행하고 비용은 원고가 부담한다고 기재되어 있다. 다만 지구단위계획 결정안에는 피고의 수탁시행방식으로 시행하되 관련사항은 협의하여 처리한다고 기재되어 있으나, 문언 자체의 기재나 함께 제출된 서류의 기재 내용 등에 비추어 보면, 비용은 원고가 부담한다는 것을 당연히 전제로 하고 있다고 봄이 타당하며, 다만 그 공사시행을 피고가 수탁하여 시행할 것인지 또는 원고가 직접 실시할 것인지에 대하여 협의를 한다는 의미로 보인다.

또한 원고는 2007. 2. 3. 이 사건 신청을 한 이래 이천시장으로부터 승인을 받기까지 여러 차례 계획을 보완한 조치계획서를 제출하였는데, ① 2007. 5. 23.자 조치계획서에는 최종적으로 제출한 이 사건 신청과 동일한 내용이 담겨 있고, ② 2007. 11. 7.자 조치계획서에는 이 사건 도로가 새로 설치된다는 점을 분명하게 표시하였으며, ③ 2007. 11. 중순경의 조치계획서에는 20m로 확장되는 중로 3-2호선의 길이를 145m라고 기재하고 있으나, 위 조치계획서는 이 사건 도로 개설 외의 사항에 관한 보완요구에 따라 제출된 것이므로 종전의 조치계획서에 따라 이천시장의 요구조건을 통과한 부분인 이 사건 도로 개설에 관하여 원고가 다시 계획을 변경한 것으로 보기는 어렵고, 용적률을 산정할 때에는 이 사건 도로의 면적을 기반시설의 면적에 포함하여 기재한 점 등에 비추어 위 145m는 옳기로 보이며, 위 조치계획서 역시 원고가 이 사건 도로를 개설하겠다는 계획을 포함한 계획서라고 봄이 타당하다.

이러한 사정들을 종합하여 보면, 원고는 이 사건 도로의 개설 비용을 부담하는 것을 전제로 이 사건 신청을 하였다고 보아야 한다.

(2) 그리고 사정이 이러하다면, 이 사건 신청의 승인조건 중 '도로 확장 계획부분은 원고가 도로 확장

완료 후 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 따라 피고에게 무상귀속 시킬 것'이라는 조건은, 승인 당시까지 도시계획 및 개설 방식이 확정되지 아니한 이 사건 도로에 관하여 만약 원고가 실시계획인가를 받아 직접 개설하는 경우에는 이를 피고에게 무상으로 귀속시키고 한편 피고가 수탁시행할 경우에는 그 비용을 원고가 부담하라는 취지라고 봄이 타당하다.

(3) 이 사건 도로가 이 사건 아파트 신축사업과 직접 관련된 공공시설이라고 보기는 어렵다. 그렇지만 이 사건 신청은 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2011. 4. 14. 법률 제10599호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다)에서 정한 용도지역을 변경하여야 승인할 수 있는데, 도시관리계획의 입안권자인 이천시장이나 결정권자인 경기도지사로서는 이 사건 신청이 승인됨으로 인하여 기왕에 개설된 도시계획도로 2,051m²가 사업대상지에 포함되어 폐지되고 사업대상지의 인구밀도도 제1종일반주거지역에 비하여 높아지게 되는 사정을 고려하여 대체하는 도로를 기왕의 도로 이상으로 개설할 필요가 있으며 또한 사업대상지 북쪽 경계에 병목현상이 발생하여 차량통행에 장애가 발생하지 않도록 이 사건 도로를 확장하는 도시관리계획을 수립할 필요가 있었고, 이 사건 아파트 신축사업을 진행하는 원고로서도 경기도지사가 도시관리계획을 변경하도록 적절한 기반시설을 설치할 필요가 있었다. 그리고 구 국토계획법 제26조에 의하면 이해관계자는 기반시설의 설치·개량 및 지구단위계획구역의 지정 등에 관한 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있는데, 이 경우 입안권자는 제안자와 협의하여 그 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다. 이러한 사정을 비롯한 판시 사정들과 관련 법령의 취지를 종합하여 보면, 이천시장이 원고의 제안에 따라 피고와의 협의를 거쳐 이 사건 도로의 개설이 포함된 이 사건 신청을 승인하고 또 이를 승인조건으로 정한 것이나 그 이후 피고가 수탁시행방식으로 이 사건 도로를 확장하기 위하여 원고와 사이에 이 사건 납부협약을 체결한 것이 비례의 원칙이나 부당결부의 원칙 등에 위반된다고 할 수 없고, 조건이나 대가가 결부됨으로써 반사회질서적인 성격을 띠게 된 경우라고 볼 수 없다.

(4) 따라서 이 사건 납부협약이 민법 제103조, 제104조에 따라 무효라는 원고의 주장은 이유 없다. 다. 원심의 판단 중 위와 같은 원심의 사실인정을 다투는 취지의 상고이유 주장 부분은 실질적으로 사실심 법원의 자유심증에 속하는 증거의 선택과 증거가치의 판단을 탓하는 것에 불과하다.

다만 원심이 2007. 8. 22.자 및 2007. 10.경의 조치계획서에 이 사건 도로 개설에 관하여 별다른 언급이 없다고 인정한 부분은 적절하지 아니하다. 그렇지만 이를 제외한 나머지 원심판결 이유를 앞에서 본 법리 및 원심 판시 관련 법리와 아울러 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단을 수긍할 수 있다.

그리고 원고는 이 사건 사업승인에 관하여 2007. 12. 7. 이루어진 피고의 고시(갑 제31호증) 및 2009. 8. 이루어진 도시계획사업 실시계획인가에 기재된 20m로 확장되는 중로 1-15호선의 각 길이가 145m 및 146.7m라는 사정을 들어, 2007. 11. 중순경의 조치계획서에 기재된 20m로 확장되는 중로 3-2호선의 길이가 오기라는 원심의 사실인정을 다투나, 위 고시 및 실시계획인가에 기재된 중로 1-15호선의 길이는 위 고시 및 실시계획인가의 대상인 이 사건 사업대상지 안의 도로만을 표시한 것으로서 이 사건 사업대상지 밖에 있는 이 사건 도로를 포함한 중로 3-2호선의 길이에 관한 원심의 사실인정과 배치되지 아니하므로, 이에 관한 상고이유 주장 역시 받아들일 수 없다.

따라서 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 주택건설사업에서의 사업계획승인조건의 해석, 공문서의 배타적 증명력, 부당결부금지의 원칙 등에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나고 변론주의를 위반하는 등의 사유로 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관김신

주심대법관김용덕

대법관박보영

대법관권순일