

대전지방법원 서산지원 2020. 9. 10 선고 2017가합161 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 성공

담당변호사 윤병관

원고승계참가인B

원고 및 원고승계참가인 소송대리인 법무법인 에이디엘

담당변호사 양창길

피고1. C

2. D

소송대리인 법무법인 세창

담당변호사 이명현

3. E

소송대리인 법무법인 예현

담당변호사 김태우

변론 종결 2020. 7. 9.

판결 선고 2020. 9. 10.

주 문

1. 원고 및 원고승계참가인의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고가 부담하고, 승계참가로 인한 부분은 원고승계참가인이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 C은 429,142,029원, 피고 D, E은 각 389,823,485원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 8. 20.부터 이 사건 2020. 5. 8.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 최후 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고, 원고승계참가인에게 피고 C은 134,000,000원, 피고 D, E은 각 133,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 승계참가신청서 부분 최후 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 매매계약의 체결

1) 주식회사 F(이하 'F'라 한다)는 단독주택부지를 조성하여 분양하는 사업을 시행하기 위하여 2008. 7. 16. G, 피고 D, E과 서산시 H 임야 30525m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 8억 원에 매수하기로 하는 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '2008. 7. 16.자 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 당시 이 사건 토지는 G이 그 중 10685/30525 지분을, 피고 D, E이 그 중 각 9920/30525 지분을 공동으로 소유하고 있었다.

부동산매매계약서

매도인과 매수인 쌍방은 이 사건 토지의 매매계약을 다음과 같이 체결한다.

제1조 이 사건 토지의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금: 8억 원.

계약금: 8,000만 원은 계약과 동시에 매도자에게 지불하고 영수함.

잔금: 7억 2,000만 원은 지구단위 승인 후 15일 내에 지급하고 영수함.

제6조 지구단위 계획이 승인되지 않을 시는 계약금을 반환한다.

※ 특약사항: 1. 계약금은 | 법무사사무소에 예치한다.

2. 잔금은 지구단위 승인 후 15일 내에 지급한다.

2) F는 2008. 7. 15. 계약금 8,000만 원을 I 법무사사무소에 예치하였고, G, 피고 D, E은 2008.

8.경 F에 이 사건 토지에 대한 대지조성사업계획의 승인을 위하여 필요한 토지사용승낙서와 인감증명서를 교부해 주었다.

3) 원고는 F로부터 2008. 7. 16.자 매매계약의 매수인 지위를 포함한 이 사건 토지 관련 권한을 양수하였다.

나. 매매계약 체결 이후 경과 및 해제

1) G, 피고 D, E은 이 사건 토지에 대한 대지조성사업 진행이 지연되고 잔금 지급 또한 늦어지자 원고에게 그 사업의 진행 및 잔금의 지급을 독촉하였고, 이에 원고는 2009. 6. 12. G, 피고 D, E에게 "2009. 8. 4. 이전에 반드시 잔금을 지급하고 소유권이전등기를 마치며, 위반 시 법무사에 예치한 계약금 8,000만 원을 매도인 측에 조건 없이 귀속시키겠다."라고 약정하면서 그 내용을 위 매매계약서 하단에 부기하였다.

2) 그리고 원고는 G, 피고 D, E에게 매도인들의 토지사용승낙서와 인감증명서를 원고의 대표이사인 J가 실질적으로 운영하고 있던 K 주식회사(이하 'K'이라 한다) 명의로 새로이 교부해 달라고 요구하여 2009. 6.경 이를 수령하였다.

3) 원고는 2009. 7. 3. G, 피고 D, E으로부터 받은 토지사용승낙서를 첨부하여 서산시장에 이 사건 토지에 대한 대지조성사업계획의 승인을 신청하였으나 개발행위허가를 받을 수 없는 지역이라는 이유로 반려처분을 받았다.

4) 원고는 위 1)항 기재 추가약정에 따른 잔금지급기일인 2009. 8. 4.까지도 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 원고와 G, 피고 D, E은 2008. 7. 16.자 매매계약을 해제하기로 합의하였다.

다. 대지조성사업의 진행 및 경과

1) 원고는 2010. 7.경 재차 K 명의로 서산시장에 이 사건 토지에 대한 대지조성사업계획의 승인을 신청하여 2010. 7. 23. 서산시장으로부터 그 승인을 받았고, 관련 인허가도 받았다.

2) 원고는 2011. 11. 18. 주식회사 L과 이 사건 토지에 관한 대지조성공사 도급계약을 체결하고 그 무렵부터 공사를 진행하였고, 이 사건 토지에 관하여 2014. 5. 13. 급구관로매설공사 그리고 2014.

6. 26. 산지전용복구를 각 마쳤으며, 서산시장으로부터 2014. 12. 17. 및 2020. 6. 18. 각 사업계획변경승인, 2015. 3. 3. 용도변경승인 등을 각 받았다.

3) 원고와 G, 피고 D, E은 2012년경부터 이 사건 토지에 대한 새로운 매매계약 체결을 위하여 협상하였으나, 구체적인 계약조건 등을 정하지 못하였으며, 피고 D은 2013. 3. 28., 2013. 4. 2., 2013. 4. 9. 원고에게 매매계약을 체결하지 않은 상태에서 진행 중인 대지조성공사를 중단하고 토지를 원상복구하라는 내용증명을 보냈다.

4) 한편, 피고 C은 2012. 12. 5. G으로부터 이 사건 토지의 10685/30525 지분을 매수하여 2013. 1. 10. 이에 대한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2014. 4.경 K로부터 이 사건 토지의 대지조성사업에 관한 사업권 일체를 양수하였다.

라. 관련사건

1) 원고는 2015. 12. 8. 대전지방법원 서산지원에 2015가단10501호로 피고들을 상대로 2012. 5.경 G, 피고 D, E과 사이에 이 사건 토지에 대한 매매계약이 체결되었고, 2012. 12.경 피고 C이 G의 계약상 지위를 인수하였음을 이유로 이 사건 토지의 소유권을 이전하라는 취지의 소를 제기하였다.

2) 그러나 위 법원은 2016. 12. 21. 피고 C이 G의 계약상 지위를 인수하였다고 볼 수 없고, 2012년경 원고와 G, 피고 D, E 사이에 이 사건 토지에 관한 새로운 매매계약이 체결되었다고 볼 수 없다는 이유로 청구기각 판결을 선고하였고, 원고가 항소하지 않아 2017. 1. 10. 위 판결이 그대로 확정되었다.

마. 채권압류 및 전부명령

원고승계참가인은 대전지방법원 서산지원에 2018타채2160호로 원고를 채무자로 피고들을 제3채무자로 하여 원고의 피고들에 대한 이 사건 판결에 기한 채권 중 피고 C에 대하여 134,000,000원, 피고 D, E에 대하여 각 133,000,000원에 대한 채권압류 및 전부명령을 신청하여 2018. 7. 18. 위 법원으로부터 같은 내용의 채권압류 및 전부명령을 받았고, 피고들은 그 무렵 이를 송달받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13, 15, 16, 29, 30 내지 32호증, 을가 제1, 2호증, 을나

제1 내지 4호증 및 을다 제1 내지 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다),
변론 전체의 취지

2. 원고 및 원고승계참가인 주장의 요지

원고는 서산시장으로부터 사업계획승인을 받아 이 사건 토지에 대한 대지조성공사를 실시하여
토지의 가치를 상승시켰고, 위 개량행위와 관련하여 원고가 지출한 비용은 2,230,927,860원
상당이고, 토지의 현존하는 가치 증가액은 1,608,789,000원(= 현재 가치 2,371,914,000원 -
사업계획 승인 당시 가치 763,125,000원) 상당이다. 그러므로 점유물 반환청구를 받은 원고는
피고들에게 민법 제203조 제2항에 따른 유익비의 상환을 청구할 수 있다. 그리고 원고승계참가인은
원고의 피고들에 대한 이 사건 판결에 기한 채권 중 피고 C에 대하여 134,000,000원, 피고 D, E에
대하여 각 133,000,000원에 대한 채권압류 및 전부명령을 받았고, 피고들이 유익비 상환으로 더
적은 금액인 가치증가액 1,608,789,000원을 선택할 것이 분명하다. 따라서 피고들은 유익비
상환으로 원고에게 이 사건 토지의 소유지분에 따라 청구취지 기재 각 돈 및 이에 대한 지연손해금을,
원고승계참가인에게 위 각 전부명령금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 유익비 상환청구권의 인정여부

1) 민법 제203조 제2항은 "점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는
그 금액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을
청구할 수 있다."라고 규정하고 있는바, 위 규정에 따라 유익비의 상환을 청구하기 위해서는 '점유물
가액의 증가가 현존한 경우'이어야 하고, 이에 대한 증명책임은 유익비의 상환을 구하는 점유자에게
있다.

2) 앞서 든 증거들, 감정인 M의 감정결과와 이 법원의 감정인 N에 대한 2020. 3. 23.자 사실조회
회신결과에 의하면, 원고가 서산시장으로부터 사업계획승인을 받아 2011. 11.경부터 2015년경까지
상당한 공사비용을 투입하여 이 사건 토지의 대지조성공사를 진행한 사실, 위 공사가 상당한 정도로
진척된 사실, 감정인 M은 원고가 위 공사비용으로 1,700,500,000원(부가가치세 별도)을
투입하였다고 감정한 사실, 감정인 N은 이 사건 토지의 가치가 2010. 7. 23. 기준

763,125,000원에서 2018. 8. 20. 기준 2,371,914,000원으로 증가하였다고 감정한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거들과 감정인 N의 감정결과, 이 법원의 감정인 N에 대한 2019. 9. 24.자, 서산시장에 대한 2020. 1. 9.자 각 사실조회 회신결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 위와 같은 사실과 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지의 가액 증가가 현존한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 감정인 N이 위와 같이 이 사건 토지의 가치가 상승하였다고 평가한 것은 2018. 8. 20. 기준 이 사건 토지의 대지조성공사가 준공되어 건축허가를 받을 수 있음을 전제로 한 것인데, 현재 이 사건 토지의 대지조성공사가 준공되지 않았는바, 위와 같은 감정결과만으로 원고의 주장과 같이 원고의 공사로 인하여 이 사건 토지의 가치가 1,608,789,000원 상당 상승하였다고 단정할 수 없다.

② 이에 대하여 원고는 이 사건 토지의 대지조성공사가 사실상 준공되었고, 피고들이 협조해주지 않아 준공이 지연되고 있을 뿐이라고 주장한다. 그러나 ㉠ 이 사건 토지의 대지조성공사에 대한 준공여부는 공사내용이 승인받은 구체적 내용에 적합한지, 위반사항은 없는지에 관한 서산시의 심사를 거쳐 이루어질 것으로 보이는 점, ㉡ 이와 같은 심사과정에서 추가 공사가 필요할 수도 있는 점, ㉢ 구체적으로 대지조성공사의 준공을 위하여 어떠한 절차가 남아있는지에 관한 원고의 주장·입증이 부족한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지의 대지조성공사가 사실상 준공되었다고 단정할 수 없어 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

③ 이 사건 토지의 대지조성공사가 준공되지 않은 경우를 전제로 원고의 공사로 인하여 이 사건 토지의 가치가 상승하였다고 볼만한 객관적인 자료가 제출되어 있지 않다.

④ 오히려 감정인 N은 "이 사건 토지의 대지조성공사가 준공되지 않을 경우 그 토지의 가치 상승은 '제로(0)' 또는 '마이너스(-)'일 수 있다."라는 의견을 제시하였다(감정평가서 12쪽, 2019. 9. 24.자 사실조회회신결과 3쪽 참조).

⑤ 행정행위를 한 처분청은 비록 그 처분 당시에 별다른 하자가 없었고, 또 그 처분 후에 이를 철회할 별도의 법적 근거가 없다 하더라도 원래의 처분을 존속시킬 필요가 없게 된 사정변경이 생겼거나 중대한 공익상의 필요가 발생한 경우에는 그 효력을 상실케 하는 별개의 행정행위로 이를 철회할 수

있는바(대법원 2017. 3. 15. 선고 2014두41190 판결 등 참조), 서산시장으로서는 ㉠ 원고와 G, 피고 D, E 사이의 2008. 7. 16.자 매매계약이 합의해제됨에 따라 G, 피고 D, E의 원고에 대한 토지사용승낙 의사표시의 효력이 소멸되었다고 볼 수 있는 점, ㉡ 원고는 현재 피고들과 아무런 계약관계가 없을 뿐더러 주택법 제21, 22조1)에 따른 매도청구권의 행사요건도 갖추지 않아 피고들에게 대지조성사업의 진행에 대한 협조를 강제할 수 없고, 피고들의 자발적인 도움 없이는 이 사건 토지에 대한 대지조성사업을 더 이상 진행할 수 없는 것으로 보이는데, 피고들은 이 사건 소가 진행되는 동안 계속하여 이 사건 토지의 원상회복을 구하고 있어 피고들의 자발적인 도움을 기대하기 어려운 점 등을 고려하여 처분을 존속시킬 필요가 없게 된 사정변경이 생겼다는 이유로 이 사건 토지에 대한 대지조성사업계획의 승인을 철회하거나 그 사업계획의 승인기간을 연장해주지 않을 수 있어 최종적으로 이 사건 토지에 대한 대지조성공사의 준공이 이루어지지 않을 가능성도 있다.

나. 소결

따라서 원고는 피고들을 상대로 민법 제203조 제2항에 따른 유익비 상환청구를 할 수 없으므로, 원고가 피고들에 대하여 유익비 상환청구권을 가지고 있음을 전제로 한 원고와 원고승계참가인의 피고들에 대한 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고 및 원고승계참가인의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이동욱

판사윤지영

판사박진욱

1) 제21조(대지의 소유권 확보 등)

㉠ 제15조제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제49조에 따른 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)의

결정(제19조 제1항 제5호에 따라 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원[제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 말한다]을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우 제22조(매도청구 등)

① 제21조 제1항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다)의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.

1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능
2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지소유자가 직계존속·직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능