

부산지방법원 서부지원 2021. 4. 8 선고 2019가합104506 판결 [부당이득금 반환]

---

## 전 문

원 고 A지역주택조합

소송대리인 법무법인 우리들

담당변호사 김막

피 고 B

소송대리인 법무법인 동안

담당변호사 임상수

소송복대리인 변호사 이슬이

변론 종결 2020. 11. 19.

판결 선고 2021. 4. 8.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 803,442,300원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지

연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자의 관계

- 1) 원고는 부산 사하구 C 도로 297㎡, D 도로 3㎡, E 도로 393㎡(이하 통틀어 '이 사건 토지들'이라 한다)를 포함한 같은 동 일대에 거주하는 주민의 주택 마련을 위하여 2017. 11. 12. 창립총회를 마치고 결성한 지역주택조합이다.
- 2) 피고는 2017. 3. 28. 원고 조합원으로 가입 신청을 한 후, 아래와 같이 원고에게 이 사건 토지들을 매도한 사람이다.

#### 나. 최초 계약 체결과 피고의 해제 통보

- 1) 원고는 2017. 4. 8. 피고로부터 이 사건 토지들을 매매대금 520,000,000원에 매수하되, 계약금 52,000,000원은 원고의 설립인가일로부터 60일 이내에, 잔금 468,000,000원은 계약금 지급 후 6개월 내에 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '최초 계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 원고는 위 인가일로부터 60일 이내인 2018. 5. 24. 피고에게 위 계약금을 전액 지급하였다.
- 3) 피고는 2018. 11. 15. 원고에게 최초 계약을 종료(해제)한다는 취지의 내용증명 우편을 발송하였고, 원고는 그 무렵 위 우편을 수령하였다.
- 4) 원고는 잔금 지급기일인 2018. 11. 24.를 지난 현재까지도 피고에게 최초 계약의 잔금을 지급하지 않고 있다.

#### 다. 2차 계약 체결과 피고의 양도소득세 납부

1) 그 후 원고는 2019. 11. 25. 다시 피고로부터 이 사건 토지들을 매매대금 1,881,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '2차 계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 2019. 11. 26. 피고에게 위 매매대금을 전액 지급하고, 같은 날 피고로부터 이 사건 토지들에 관하여 2차 계약을 원인으로 하는 각 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 2차 계약에 따른 부동산 거래를 이유로 2020. 1.부터 2020. 3.까지 북부 산세무서에 양도소득세 합계 557,557,700원을 납부하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 5까지(가지번호 있는 것은 가지번호 생략, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 청구원인

원고는 최초 계약에 따른 잔금 지급기일 무렵 예상과 달리 사업 진행이 늦어지는 바람에 잔금을 지급할 형편이 되지 않았다. 피고는 이와 같이 원고의 궁박한 사정을 이용하여 일방적으로 최초 계약을 해제한 뒤, 훨씬 더 높은 매매대금으로 같은 토지들에 관하여 2차 계약을 체결하였다. 따라서 최초 계약은 피고의 해제가 적법하지 않아 여전히 유효하고, 2차 계약은 민법 제104조에 위반한 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이다.

결국 피고는 원고에게 2차 계약의 이행으로 지급 받은 매매대금 1,881,000,000원에서 1차 계약상 매매대금 520,000,000원 및 양도소득세 557,557,000원을 공제한 803,443,000원을 반환하고 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 그러므로 원고는 피고를 상대로 그 지급을 구한다.

## 3. 판단

### 가. 관련 법리

1) 당사자 일방이 자신의 의사에 따라 일정한 급부를 한 다음 급부가 법률상 원인 없음을 이유로 반환을 청구하는 이른바 급부부당이득의 경우에는 법률상 원인이 없다는 점에 대한 증명책임은 부당이득반환을 주장하는 사람에게 있다. 이 경우 부당이득의 반환을 구하는 자는 급부행위의 원인이 된 사실의 존재와 함께 그 사유가 무효, 취소, 해제 등으로 소멸되어 법률상 원인이 없게 되었음을 주장, 증명하여야 한다(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 참조).

2) 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 약자적 지위에 있는 자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있다. 여기서 공박이란 급박한 곤궁을 뜻한다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다50308 판결 참조). 피해 당사자가 공박한 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 않는다면 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2013. 9. 26. 선고 2013다40353, 40360 판결 참조). 특히 토지 매매와 관련하여 현저한 불균형이 존재하는지는, 우리 헌법이 규정하고 있는 자유시장경제질서와 여기에서 파생되는 계약자유 원칙을 바탕으로 매도 당사자가 당해 토지를 보유하게 된 경위 및 보유기간, 주변 토지의 시가, 가격 결정을 둘러싼 쌍방의 협상과정 및 거래를 통한 매수인의 이익 등을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 2. 1. 선고 2005다74863 판결, 대법원 2005. 4. 15. 선고 2004도1246 판결 참조). 또, 단순히 매매대금이 시가와 큰 차이가 있다고 하여 불공정한 법률행위에 해당한다고 단정할 수 없다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2006다1022, 1039 판결, 대법원 1997. 4. 25. 선고 96다53178 판결 참조).

#### 나. 이 사건의 경우

1) 2차 계약상 매매대금이 최초 계약상 매매대금의 약 3.61배(= 1,881,000,000원 / 520,000,000원)에 이르는 사실은 계산상 명백하다.

2) 그러나 앞서 든 증거들 및 을 제3, 4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 사실들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실들 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 2차 계약 당시 원고의 공박한 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사가 있었다거나 객관적으로 매매대금과 이 사건 토지들 사이에 현저한 불균형이 존재한다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 증거가 없다.

가) 피고는 원고의 창립총회 결의일 또는 최초 계약으로부터 약 12년 전인 2005. 8. 18.부터 이 사건 토지들을 소유하고 있었다. 피고가 원고의 설립 및 사업 추진을 미리 예견하여 이 사건 토지들을 취득하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없다.

나) 피고는 최초 계약의 잔금 지급기일을 약 10일 앞두고 원고에게 '자신은최초 계약의 이행을 위한 모든 준비를 하고 있는데 원고가 잔금을 지급하지 않고 있다.'는 이유를 들어 앞서 본 것처럼 최초 계약의 종료(해제) 통지를 하였다. 원고도 자신이 잔금을 마련하지 못한 이유는 사업진행이 늦어지고 있었기 때문이라고 할 뿐, 피고가 원고의 잔금 마련을 방해하였다고 볼 만한 사정도 없다. 결국 최초 계약이 정상적으로 이행되지 않은 것은 원고보다는 피고의 사정 때문으로 보아야 한다.

다) 원고는 개인인 피고와 달리 그 지역의 다수 조합원들로 구성되는 단체이다. 게다가 원고 스스로도 당시 이 사건 토지들의 지목이 각각 도로라서 피고가 다른 사람에게 매도하지는 않을 것으로 생각하여 위 통지를 단순한 으름장 정도로 받아들였다고 주장하고 있다. 이에 비추어, 당시 원고의 경솔 또는 무경험을 인정하기 어려운 것은 물론, 원고가 객관적으로 급박한 곤궁 상태에 있다고 보기도 어렵다.

라) 2차 계약일과 최초 계약일 사이에는 약 2년 7개월, 최초 계약 해제 통지일을 기준으로 보더라도 약 1년이라는 기간이 있었다. 피고가 그 사이에 원고에게 같은 토지들에 관해 최초 계약상 매매대금보다 현저히 높은 금액으로 매매계약 체결을 요구하였음을 인정할 증거가 없다(피고는 일관하여, 원고가 먼저 2019. 9.경부터 피고에게 전체 사업부지의 95% 토지들을 매수하였다는 사업진행 상황을 안내하면서 '시세가 평당 9,000,000~9,500,000원 정도이니 새로 매매계약을 체결하자.'고 제안을 하였기에 그에 따라 2차 계약을 체결하였을 뿐이라고 주장한다).

마) 이 사건 토지들 근처로서 같은 사업부지 안에 있는 13개 필지 토지들이 2019.경에 평당 매매단가를 약 11,000,000~28,210,000원으로 하여 거래되기도 하였다.원고가 지적하듯 위 토지들은 대체로 지목이 대지라는 점을 고려하더라도, 앞서 본 여러 사정들에 비출 때 객관적으로 다른 토지들과 달리 이 사건 토지들만 유독 피고에게 유리한 조건으로 거래되었다고 보기도 어렵다.

바) 앞서 본 것처럼, 피고는 2차 계약으로 양도소득세 557,557,000원을 부담하여 이를 납부하였다(비록 원고가 피고를 상대로 위 금액만큼 공제한 부당이득금의 지급을 구하고 있으나, 위와 같이 피고가 상당한 금전적 부담을 하게 된 것은 2차 계약이 과연 불공정한 거래행위인지 판단을 할 때 충분히 고려할 수 있다).

사) 원고는 피고를 부당이득1) 혐의로 형사 고소하였으나, 서울중앙지방검찰청 검사는 2020. 4. 27. 피고가 원고의 급박한 곤궁 상태를 이용하여 2차 계약을 체결하였다거나 현저하게 부당한 이득을

취하였다고 보기 어렵다는 이유로 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분을 하였다. 이에 원고는 부산고등검찰청에 항고하였으나, 위 검찰청은 불기소처분이 부당하다고 볼 수 없다는 이유로 항고기각 결정을 하였다.

3) 결국 원고가 드는 사정만으로는 2차 계약이 원고의 공박으로 인하여 현저하게 불공정하게 체결되었다고 보기 어렵다. 그러므로 이와 다른 전제에서 2차 계약이 무효라며 부당이득 반환을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

#### **4. 결론**

원고의 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 임 효 량, 판사 김해마루, 판사 정 예 지

1) 형법 제349조(부당이득) 1 사람의 공박한 상태를 이용하여 현저하게 부당한 이익을 취득한 자는 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. < 개정 1995.12.29 >