

부산지방법원 서부지원 2023. 3. 15 선고 2020가합365 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 지평

담당변호사 김범준

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 최윤희

변론 종결 2023. 3. 6.

판결 선고 2023. 3. 15.

주 문

1. 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1) 주위적 청구취지 : 피고는 원고에게 254,928,000원 및 이에 대하여 2007. 9. 6.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지 : 피고는 원고에게 242,515,895원 및 이에 대하여 2007. 9. 6.부터 이 사건

청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 친구 관계이다.

나. 원고는 부산 강서구 C 답 3,173㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 소유하고 있었으나, 대출금을 변제하지 못하여 2004. 7. 15. 이 사건 토지에 대한 임의경매절차가 개시되었다.

다. 피고는 위 임의경매절차에 참가하여 최고가매수인이 된 후 낙찰대금을 완납하고 2005. 10. 21. 그 명의로 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 토지는 2007. 8. 21. 부산 강서구 C 대 1,990㎡(이하 '이 사건 분할 후 1 토지'라고 한다)와 D 답 1,183㎡(이하 '이 사건 분할 후 2토지'라고 한다)로 분필되었다. 원고는 이 사건 분할 후 1토지 지상에 'E운영회(대표자 : 원고)'를 건축주로 하여 건물 2동을 건축하고(이하 '이 사건 각 건물'이라고 한다) 위 건물들에 대하여 2007. 8. 14. 사용승인을 받았으며, 2007. 8. 22. 'E운영회' 명의로 각 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 이 사건 분할 후 2토지는 2015. 3. 19. F에게 매도되었고 다음날 F 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

바. 이 사건 분할 후 1토지는 2020. 4. 8.경 한국토지주택공사에 수용되었으며, 피고와 그 가족들은 그 무렵 한국토지주택공사로부터 합계 1,978,723,320원의 보상금을 수령하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2, 6호증의 각 기재, 이 법원의 한국토지주택공사에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 피고는 원고와의 명의신탁약정에 따라 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마쳤는바, 피고는 원고로부터 제공받은 매수자금을 부당이득으로서 반환하여야 한다. 원고는 2007. 9. 5. 피고에게 낙찰대금 및 제반 비용으로 480,000,000원을 지급하였고, 2015. 2. 14. 및 같은 해 3. 19. 이 사건 분할 후 2토지를 매도하면서 F로부터 매매대금 225,072,000원을 수령하였으므로, 피고는 원고에게 차액인 254,928,000원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득금으로 반환할 의무가 있다.

2) 피고 피고는 원고와 이 사건 토지에 관한 명의신탁약정을 체결한 사실이 없다. 원고가 2007. 9. 5. 피고에게 지급한 480,000,000원은 이 사건 토지에 대한 낙찰대금 및 이자 명목으로 교부된 것이 아니라 별도의 약정에 의하여 피고가 맡아둔 것이다.

나. 명의신탁약정의 인정 여부

1) 부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 매수대금을 자신이 부담하면서 다른 사람의 명의로 매각허가결정을 받기로 그 다른 사람과 약정함에 따라 매각허가가 이루어진 경우 그 경매절차에서 매수인의 지위에 서게 되는 사람은 어디까지나 그 명의인이므로 경매 목적 부동산의 소유권은 매수대금을 실질적으로 부담한 사람이 누구인가와 상관없이 그 명의인이 취득한다고 할 것이고, 이 경우 매수대금을 부담한 사람과 이름을 빌려 준 사람 사이에는 명의신탁관계가 성립한다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다664 판결 등 참조). 명의신탁관계는 당사자 사이의 내부관계에서는 신탁자가 소유권을 보유하되 외부관계에서는 수탁자가 완전한 소유자로서 행세하기로 약정함으로써 성립하는 것이지 명의신탁 목적물이 반드시 신탁자의 자금으로 취득되어야만 성립하는 것은 아니라고 할 것이다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2007다69148, 69155 판결 등 참조).

2) 갑 제1호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고가 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마친 날(2005. 10. 21.)에 G조합으로부터 대출을 받고 이 사건 토지에 채권최고액 280,000,000원의 근저당권을 설정하였는바, 피고 명의로 받은 대출금으로 낙찰대금의 일부를 조달한 것으로 보이는 점은 인정할 수 있다.

그러나 앞서 본 인정사실, 앞서 든 증거, 갑 제5, 9, 11호증, 을 제7호증의 각 기재에 변론 전체의

취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 이 사건 토지 지상에 이 사건 각 건물을 건축하고 이 사건 토지를 담보로 수차례 상당한 금액의 대출을 받는 등 이 사건 토지에 대하여 전적으로 사용·수익 권능을 행사하였는바, 원고와 피고 사이에는 원고가 대내적으로 이 사건 토지를 소유하지만 피고가 그 명의로 이를 낙찰받아 소유권이전등기를 하는 명의신탁 약정이 있었다고 봄이 상당하다.

① 원고는 이 사건 분할 후 1토지 지상에 이 사건 각 건물을 건축하였는데(이에 대하여 2006. 1. 9. 건축허가를 받았고 2006. 8. 16. 착공하였다), 피고는 대가 없이 위 건물들의 건축을 허락한 것으로 보이고 별도로 원고로부터 지료를 받은 정황은 보이지 않는다.

② 원고는 2007. 8. 30.경 G조합으로부터 대출을 받으면서 이 사건 분할 후 1, 2토지 및 이 사건 각 건물을 공동담보로 제공한 후 채권최고액 884,000,000원의 근저당권을 설정하였다. 원고는 그 이후로도 2014. 11. 11.경까지 8회에 걸쳐 이 사건 분할 후 1, 2토지 등에 근저당권을 설정하고 금융기관으로부터 대출을 받았다. 원고 명의 대출원리금은 2020. 3.경 기준 1,020,000,000원에 이르렀고 이 사건 토지에 대한 보상금으로 위 대출원리금이 변제되었다.

③ 이 사건 분할 후 2토지 및 원고 소유 부산 강서구 H 토지가 2015. 3. 19.경 F에게 매도되면서 잔금 합계액 287,500,000원 중 대부분이 원고 명의 대출금 변제에 사용되었고 나머지 잔액인 28,741,261원은 원고가 2015. 3. 19. 수령하였다.

④ 이 사건 분할 후 1, 2토지가 담보로 제공된 대출에 대한 이자, 이 사건 분할 후 1, 2토지에 대한 재산세는 모두 원고가 납부하였고, 이 사건 각 건물에 대한 차임 또한 원고가 수령하였다.

다. 피고의 부당이득반환의무 성립 여부

1) 계약명의신탁약정이 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행 후에 이루어진 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이라 할 것이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금만을 부당이득한다(대법원 2008. 2. 14. 선고 2007다69148, 69155 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 보면 원고는 피고에게 이 사건 토지의 처분대금 또는 보상금에 대한 부당이득반환을

청구할 수는 없고, 다만 제공한 매수자금이 있다면 이에 대한 부당이득반환을 구할 수는 있다고 할 것이다.

2) 갑 제1, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고가 2007. 9. 5. 피고에게 480,000,000원을 지급하였고 같은 날 이 사건 토지에 대한 피고 명의 근저당권설정등기가 말소된 사실은 인정할 수 있다.

그러나 갑 제10호증, 을 제1, 2, 8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 2007. 9. 5. 피고에게 지급한 480,000,000원이 이 사건 토지에 대한 낙찰대금 및 이자를 변제한 것이라고 주장하지만 피고가 이 사건 토지를 낙찰받은 2005. 10.

21.로부터 약 1년 10개월이나 경과한 후에 위 돈이 지급되었을 뿐 아니라, 실제 낙찰대금이 382,400,000원(을 제2호증)임을 고려하면 480,000,000원의 계산근거도 알기 어려운 점, ②

피고는 2007. 9. 5.경부터 2011. 12. 28.경까지 원고 또는 원고가 지정하는 제3자에게 총 466,513,540원을 송금하였다고 주장하고 피고의 통장내역(을 제8호증)에 의하면 실제로 피고 주장에 부합하는 상당한 금액이 송금된 것으로 보이는 점, ③ 원고는 2001. 11. 3.경부터 2018. 9. 29.경까지 원고가 피고에게 1,401,159,712원을, 피고가 원고에게 574,113,370원을 지급하였다고

주장하고, 피고는 같은 기간에 원고가 피고에게 1,034,349,870원을, 피고가 원고에게

964,126,910원을 지급하였다고 주장하는바, 이처럼 원고와 피고 사이에 잦은 금전거래가 있었던

사실에 비추어 보면 2007. 9. 5.자 480,000,000원도 피고의 주장과 같이 별도의 약정에 따라

지급되었을 가능성을 배제하기 어려운 점 등을 종합하면, 원고가 2007. 9. 5. 피고에게 이 사건

토지에 대한 매수자금을 지급하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

라. 소결론

앞서 본 바와 같이 원·피고 간의 이 사건 토지에 대한 명의신탁약정이 인정된다고 하더라도 피고의 원고에 대한 부당이득반환의무는 성립하지 않으므로, 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 원고는 2007년경 피고와 '이 사건 토지에 공장을 신축하면 토지 가격이 상승할 것이므로, 이

사건 토지 및 공장을 처분하거나 보상을 받게 되면 이 사건 토지 매수자금 및 공장 건축비를 제하고 남은 상승분을 절반씩 나누어 가진다'는 내용으로 약정하였는바, 피고는 원고에게 이 사건 분할 후 1토지에 대한 보상금에서 대출금 변제액 및 양도소득세 납부액을 공제한 금액의 반액인

242,515,895원[= {1,978,723,320원(보상금) - 1,020,000,000원(대출금) -

473,691,529원(양도소득세)} × 1/2] 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피고 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 공장을 건축한 다음 추후 토지 및 이 사건 각 건물의 가격 상승분을 절반씩 나누어 가지기로 하였는데, 원고는 이 사건 각 건물에 대한 보상금을 수령하고도 이를 배분하지 않았으며, 피고는 토지에 대한 보상금을 수령하였지만 위 보상금에서 원고가 사용한 대출금 1,020,000,000원을 변제하였고 오히려 원고가 피고에게 차용금, 세금부담분 등 약 520,000,000원을 지급하여야 한다. 따라서 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 구체적 판단

당사자 사이에 이 사건 토지에 대한 보상금이 지급되면 토지 매수자금, 공장 건축비용 등을 제하고 나머지 상승분을 절반씩 나누어 가지기로 하는 개략적인 약정이 있었던 사실은 다툼이 없다.

그러나 이 부분 약정의 구체적인 내용을 알 수 있는 객관적인 자료를 확인할 수 없고, 피고는 이 사건 각 건물에 대한 보상금도 정산대상이 되며 원고가 부담해야 할 차용금 기타 금액도 존재한다고 주장하는바, 원고가 제출한 증거들만으로는 당사자 간 약정에 따라 피고가 원고에게 원고가 계산한 바와 같은 약정금을 지급해야 할 의무가 있다고 인정하기에 부족하다. 따라서 원고의 예비적 청구도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구와 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김세현

판사이진아

판사김혜민

1) 병합의 형태가 선택적 병합인지 예비적 병합인지 여부는 당사자의 의사가 아닌 병합청구의 성질을

기준으로 판단하여야 한다(대법원 2022. 5. 12. 선고 2020다278873 판결 등 참조). 원고는 성질상 선택적 병합 관계에 있는 각 청구에 주위적·예비적으로 순위를 붙인 것으로 보이나, 이하에서는 원고가 구하는 순서대로 판단한다.