

부산지방법원 2022. 5. 11 선고 2021나49079 판결 [부당이득금반환]

재판경과

부산지방법원 2022. 5. 11 선고 2021나49079 판결

부산지방법원 동부지원 2021. 4. 14 선고 2019가소14604 판결

전 문

원고, 피항소인 겸 부대항소인A

피고, 항소인 겸 부대피항소인B

소송대리인 법무법인 신성

담당변호사 강동규

변론 종결 2022. 4. 6.

판결 선고 2022. 5. 11.

제1심판결 부산지방법원 동부지원 2021. 4. 14. 선고 2019가소14604 판결

주 문

1. 이 법원에서 감축 및 추가된 청구를 포함하여 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 18,010,256원과 이에 대하여 2020. 5. 14.부터 2022. 5. 11.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 피고에 대한 나머지 청구를 기각한다.

2. 원고와 피고 사이에 생긴 소송 총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 부 대 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 18,118,690원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 2021. 4. 14.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 원금에 대한 청구를 감축하고, 지연손해금 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

3. 부대항소취지

제1심판결을 청구취지 기재와 같이 변경한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2015. 6. 11. (주)C으로부터 경남 창원군 D 외 2필지 지상 E아파트 F호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유권을 이전받았다. 이 사건 아파트는 2020. 5. 14. 강제경매절차에서 G에게 매각되었다.

나. 피고는 1991. 4. 29. H 주식회사로부터 경남 창원군 D 외 2필지 지상 I아파트(이후 "E아파트"로

명칭 변경됨) J호를 매매대금 43,089,000원에 분양받기로 하고 당일 계약금 10,000,000원을 지급하였다. 이후 (주)K를 거쳐 2001. 4. 14.경 (주)L로 시공사가 변경되었는데, (주)L(당시 대표이사 M)는 2007. 12. 31.경 N에게 피고가 분양받은 아파트(시공사 변경과정에서 "J호"에서 "O"호로 변경됨)를 매도하였고, 이에 피고가 항의하자 2008. 1. 7. 대체물로 이 사건 아파트에 관하여 매매대금 68,424,000원으로 정하여 매매계약을 체결하고, 같은 날 매매대금을 완납한 것으로 처리해주었다2).

다. 피고는 2009. 6. 15. 제1심 공동피고 P에게 전세보증금 18,000,000원으로 정하여 이 사건 아파트를 임대하였다. P는 같은 날 위 아파트를 인도받아 그때부터 위 아파트가 경매절차에서 매각될 때까지 위 아파트에서 거주하였다.

라. 한편, 이 사건 아파트에는 2004. 11. 20. Q 명의로 2004. 5. 17. 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(순위번호 4번)가, 2006. 3. 7. R 및 S 공동명의로 2006. 3. 6.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기(순위번호 6번)가 각 경료되어 있었다. R는 S의 지분을 매수한 후 2007. 9. 4. T에게 소유권이전청구권을 양도하고 2007. 9. 7. 위 6번 가등기의 이전등기를 마쳐주었다. T는 2015. 5. 18. (주)C에게 소유권이전청구권을 양도하고 2015. 6. 9. 위 6번 가등기의 이전등기를 마쳐주었고, (주)C은 같은 날 2015. 5. 18.자 매매를 원인으로 위 6번 가등기에 의한 본등기를 마쳤다.

마. 피고는 2015. 7.경 (주)L, (주)C 및 원고를 상대로 이 사건 아파트에 대한 소유권이전등기소송(부산지방법원 동부지원 2015가단208629)을 제기하였는데, 2016. 5. 23. 위 소송절차에서 (주)L 및 (주)C과 사이에 다음과 같은 내용으로 조정이 성립하였다. 피고는 2016. 5. 24. 원고에 대한 소를 취하하였다.

조정조항

1. (주)L와 (주)C은 연대하여 피고에게 38,000,000원을 2016. 9. 12.까지 지급한다. (이하 생략)
2. 이 사건 아파트의 임차인에 대한 보증금 18,000,000원을 피고가 임차인에게 지급한다.
3. (생략)
4. 피고는 원고에 대한 청구 및 나머지 청구를 포기한다.

바. 이 사건 아파트의 2015. 6. 12.부터 2017. 6. 11.까지의 월 임료는 287,480원이고, 2017. 6.

12.부터 2019. 6. 11.까지의 월 임료는 310,690원이며, 2019. 6. 12.부터 2020. 5. 14.까지의 월 임료는 329,820원이다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제3, 8, 9호증, 을 제1, 2호증, 을 제3호증의 1, 을 제4호증의 2, 을 제7호증의 1, 2, 을 제12호증의 각 기재, 제1심 법원의 감정인 U에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 아파트를 점유·사용할 법률상 원인이 없음에도 제1심 공동피고 P를 통하여 이 사건 아파트를 간접점유함으로써 위 아파트에 대한 임료 상당의 부당이득을 얻었으므로 이를 원고에게 반환하여야 할 것인데, 피고가 반환하여야 할 부당이득금 액수는 원고가 구하는 바에 따라 2015. 6. 12.부터 원고의 소유권 상실일 전날인 2020. 5. 13.까지의 월 임료 합계 18,010,256원 [= 6,899,412원(=287,480원×24) + 7,456,622원(310,690원×24) + 3,654,200원(=329,820원×337/365, 원 미만은 버림)]이다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득금 18,010,256원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 이후로서 원고의 소유권 상실일인 2020. 5. 14.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관해 항쟁함이 상당한 당심 판결 선고일인 2022. 5. 11.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고의 소유권이 무효라는 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고 주장의 요지

- 1) (주)L와 (주)C 사이의 2015. 5. 18.자 양도약정은 이중매매에 해당하는데, (주)C은 (주)L와 임원구성이 중복되고 사업영역이 동일하여 밀접한 관계에 있는 회사로서 (주)L가 피고에게 이 사건 아파트를 분양한 사실을 잘 알면서도 이중매매를 적극 권유하여 소유권이전등기를 마쳤는바, 이는 반사회질서의 법률행위에 해당하여 민법 제103조 따라 무효이다.
- 2) 위 2015. 5. 18.자 양도약정 당시 (주)L의 대표이사는 M인데, 위 M를 이사 및 대표이사로 선임한 2010. 1. 20.자 주주총회 및 이사회 결의가 부존재 및 무효라는 판결이 2019. 8. 13. 확정되었는바, 이러한 하자있는 주주총회 및 이사회 결의에 의해 선정된 대표이사는 소급하여 그 자격을 상실하고,

위 부존재확인 판결이 확정되기 전에 한 대표이사의 행위는 대표권이 없는 자가 한 행위로서 무효가 되므로, M가 (주)L의 대표이사로서 한 2015. 5. 18.자 양도약정은 무효이다.

3) (주)C은 2015. 6. 9. R로부터 1억 원을 차용하면서 위 차용금채무를 담보하기 위해 R가 지정한 원고 명의로 이 사건 아파트의 소유권을 이전하였다. 이는 채권담보의 목적으로 이전된 것이므로 가등기담보 등에 관한 법률(이하 '가담법'이라 한다)이 적용되어야 하는데, 원고는 위 법에서 정한 청산절차를 밟지 않았으므로 위 아파트의 소유권을 취득할 수 없다.

4) R는 신용불량 등의 이유로 이 사건 아파트를 원고 명의로 이전받았다. 원고와 R 사이에 이 사건 아파트에 관한 명의신탁약정이 있었고, 원고 명의 소유권이전등기는 위 명의신탁약정에 따른 것이다. 부동산실권리자명의등기에 관한 법률 제4조에서 명의신탁약정 및 그에 따른 물권변동을 무효로 정하고 있으므로, 원고 명의 소유권이전등기는 무효이다.

나. 이중매매 주장에 대한 판단

(주)C은 이 사건 아파트에 관한 소유권이전청구권 및 이를 보전하기 위한 가등기를 R, T를 거쳐 전전 양도 받았고, 2015. 6. 9. 위 가등기에 의한 본등기를 마쳤는데, 등기부에는 위 본등기의 등기원인으로 "2015. 5. 18.자 매매"가 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 가등기의 등기원인이 매매예약인 경우 본등기의 등기원인은 매매가 되고, 가등기에 의한 본등기의 원인일자는 매매예약 완결의 의사표시를 한 날을 기재하게 되어 있으므로(등기예규 제1632호), 위 "2015. 5. 18."은 가등기명의자인 (주)C이 가등기의무자인 (주)L를 상대로 매매예약 완결의 의사표시를 한 날이고, 위 매매예약은 2006. 3. 7. R 및 S과 (주)L 사이에 체결된 것이다. 즉, (주)C은 2006. 3. 7.자 매매예약에 대하여 2015. 5. 18. 매매예약 완결권을 행사하여 본계약인 매매의 효력을 발생시키고, 그에 따른 본등기를 마친 것인데, 매매예약 완결권 행사일자보다 피고의 매매일자가 앞선다는 이유만으로 본계약인 매매를 이중매매로 볼 수 없다. 오히려 피고는 Q와 T의 가등기가 이미 설정되어 있는 상태에서 이 사건 아파트에 관한 매매계약을 체결하였는바, 위 매매계약에 따른 소유권이전등기는 이후 가등기권리자 또는 가등기된 권리를 이전받은 자가 본등기를 마치게 되면 가등기 후 본등기 전에 이루어진 것으로서 직권 말소의 대상이 될 뿐이다. 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 무권대리 주장에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 (주)C과 (주)L 사이의 2015. 5. 18.자 매매는 (주)C이 매매예약 완결권을 행사함으로써 성립된 관계이고, 이에 대한 (주)L의 승낙의 의사표시는 필요 없으므로, 위 매매와 관련한 M의 무권대리행위 자체가 존재할 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 가담법에 따른 무효 주장에 대한 판단

을 제8호증의 기재에 의하면, R와 (주)C, M, V, W 사이에 다음과 같은 내용의 투자약정서가 작성된 사실이 인정된다.

투자약정서

갑 : R(주소 생략)

을 : (주)C(공동대표이사 V, W), M, V, W(각 주소 생략)

투자내용

1. 갑은 을의 E 아파트에 대한 소송 및 필요경비 등에 소요될 예상금액 100,000,000원을 직접 투자 지급한다.
2. 갑의 투자에 대한 보상으로 갑의 최초 공사대금(300,000,800원)에 대하여 X과 N가 공모하여 지급된 아파트 4세대에 대한 배분을 원인무효로 처리하고 재판하여 습득된 아파트 4세대는 을의 소유로 확정 인정하며, 대신 을은 갑에게 갑의 공사대금 중 아파트 3세대를 선 소유권이전등기 해주며(1세대당 4,000만원으로 하고 전세금 및 명도소송비용은 갑의 부담으로 한다) 전세금 외 자산소실이 있으면 을이 책임지고 아파트를 교환해준다.
3. 갑은 투자에 대한 조건으로 을에게 배액의 이익금 청구를 할 수 없으며, 이자는 월 2%, 소개비는 5%로 확정한다.
4. 갑은 을 회사의 이사로 등재하여 전체적인 사업진행에 대하여 확인 점검하기로 한다.
5. 갑의 투자에 대한 보장책으로 을은 갑에게 아파트 4세대를 가등기 담보하여 준다.

2015. 6. 9.

위 투자약정서에 의하더라도, R가 (주)C 등에게 지급하기로 약정한 1억 원의 성격이 "투자금"으로 명시되어 있는 점, R가 (주)C 등으로부터 이전받기로 한 아파트 3세대가 특정되어 있지 않을 뿐만

아니라, 문언의 해석상 위 아파트 3세대는 R의 공사대금채권에 대한 대물변제 명목으로 이전하기로 한 것으로 보이고, R의 투자금(피고 주장에 따르면 대여금)에 대한 담보 목적으로는 해석되지 않는 점, R의 투자금회수를 위한 담보는 제5항에서 언급하는 아파트 4세대에 대한 담보가등기 설정으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 을 제8호증의 기재만으로 이 사건 아파트에 관한 원고 명의 소유권이전등기가 가담법의 적용대상이라고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 명의신탁 주장에 대한 판단

피고가 제출한 증거를 모두 종합해 보아도, 원고와 R 사이에 이 사건 아파트에 관한 명의신탁약정이 체결되었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인데, 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리 하여 부당하므로 원고가 이 법원에서 추가한 청구와 피고의 항소를 각 일부 받아들여 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 주문 제1항과 같이 변경한다.

재판장판사정일예

판사서호원

판사이은명

1) 원고가 2022. 2. 24. 청구취지확장신청서를 제출하면서 예비적 청구취지(피고는 원고에게 18,118,690원과 이에 대하여 2021. 4. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라)를 추가하였으나, 이는 소장 부분 송달일 다음날부터 2021. 4. 14.까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 청구부분을 제외한 것에 불과하므로, 별개의 청구로 보지 않는다.

2) 피고는 당시 종전 분양대금 43,089,000원에서 4,089,000원이 미지급된 상태였으나, (주)L 측에서 이중매매에 대한 사과의 의미로 나머지 잔금채무를 면제해주었다고 주장한다.