

부산지방법원 2023. 2. 8 선고 2022가합77 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A구역지역주택조합

소송대리인 변호사 김희준

피고부산광역시 부산진구

소송대리인 법무법인 율해

담당변호사 이미현

변론 종결2022. 11. 30.

판결 선고2023. 2. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,584,664,141원과 이에 대하여 2019. 8. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 부산 부산진구 B 일원 36,276.1㎡에서 주택법에 따른 공동주택 아파트 및 부대복리시설 등을 신축하여 분양하는 내용의 사업(이하 '이 사건 주택건설사업'이라 한다)을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합이고, 피고는 이 사건 주택건설사업의 인가청인 부산 부산진구청장이 속해 있는 지방자치단체이다(이하 편의상 피고와 그 대표자로서 행정청의 지위에 있는 부산 부산진구청장을 구분하지 아니하고 '피고'라고만 한다).

나. 이 사건 사업계획승인 등

1) 피고는 2018. 6. 29. 주택법 제15조에 따라 원고가 신청한 이 사건 주택건설사업에 관한 사업계획을 승인(이하 '이 사건 사업계획승인'이라 한다)하고, 2018. 7. 11. 부산광역시 부산진구 고시 C로 이를 고시하였다.

2) 피고는 이 사건 사업계획승인을 하면서 원고에게 승인조건(이하 '이 사건 사업계획승인조건'이라 한다)을 부과하였는데, 이 사건 사업계획승인조건의 주요 내용은 아래와 같다.

[국·공유지, 용도폐지 분야]

32. 우리 구 소유 행정재산(도로)은 D 등 15필지 1,060㎡이며, 새로이 설치되는 정비기반시설(중로 E) 내에 있는 D 등 2필지 9㎡는 무상귀속, 사업구역 내에 있는 F 206㎡ 중 대로 G 내에 있는 38.0㎡는 무상귀속, 168㎡는 용도폐지, 그 외 H, I, J 78.5㎡는 용도폐지 가능합니다.

33. 보행 및 일부구간 차량 통행이 가능한 대로G~중로K간 연결도로(통행로) 내에 있는 L 등 10필지 671.7㎡는 도로 용도폐지 시 주민들의 불편이 예상되므로 단지 내 기존 도로 용도폐지 구간을 중심으로 공공 보행 통보를 설치(무상귀속 제외)하시기 바랍니다.

34. 사업구역 내 편입된 우리과 소관 국·공용재산(도로)에 대하여 착공 전 매수하여야 하며 사업시행으로 새로이 설치되는 정비기반시설(대로G, 중로 E, 중로 M, 중로K)은 준공 시 그 시설을 관리할 관리청으로 무상귀속(기부채납)하여야 합니다.

36. 부산진구 소관

1	D	대	5.0	5.0	5.0	0	5.0	0	중로 E
2	N	대	4.0	4.0	4.0	0	4.0	0	중로 E
3	H	도	31.0	31.0	31.0	0	0	31.0	
4	I	대	17.0	17.0	17.0	0	0	17.0	

1	D	대	5.0	5.0	5.0	0	5.0	0	중로 E
5	J	대	205.0	205.0	30.5	0	0	30.5	공유지분(A 구역 174.5)
6	L	도	158.0	158.0	158.0	0	0	158.0	
7	O	도	33.0	33.0	23.3	0	0	23.3	공유지분(A 구역 9.7)
8	P	모	3.0	3.0	2.1	0	0	2.1	공유지분(A 구역 0.9)
9	Q	도	37.0	37.0	37.0	0	0	37.0	
10	R	도	115.0	115.0	81.2	0	0	81.2	공유지분(A 구역 33.8)
11	S	도	23.0	23.0	16.2	0	0	16.2	공유지분(A 구역 6.8)
12	T	도	1.0	1.0	0.6	0	0	0.6	공유지분(A 구역 0.4)
13	U	도	206.0	206.0	206.0	0	38.0	168.0	대로 G
14	V	도	104.0	104.0	67.3	0	0	67.3	공유지분(A 구역 36.7)
15	W	도	118.0	118.0	118.0	0	0	118.0	
합계	1,060	1,060	797.1	0	47	750.2			

다. 이 사건 부동산에 관한 원고의 무상양도 요청과 피고의 거부 회신

1) 원고는 2019. 6. 25. 피고에 대하여 주택법 제29조, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다) 제65조 등을 근거로 들며, 피고 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 포함하여 이 사건 주택건설사업의 사업부지에 편입되는 22필지의 토지에 관하여 피고에게 무상양도 요청을 하였다.

2) 피고는 2019. 6. 28. 원고에게 다음과 같은 이유로 무상양도가 불가하다는 취지의 회신을 하였다.

○ 국토계획법 제65조 제3항에 의거 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들어야 하므로

○ 귀 조합(원고를 의미한다. 이하 같다)에서 2018. 6. 29. 주택건설사업계획 승인을 받을 시[승인번호] X 주택건설사업계획승인조건에 무상귀속 필지와 사업부지 내 착공 전 매수할 토지를 명시하여 승인되었으므로 귀 조합이 제출한 본 건은 해당사항 없음을 통지합니다.

라. 이 사건 매매계약의 체결 및 매매대금의 지급

원고는 2019. 6. 27. 피고와 사이에, 피고로부터 이 사건 부동산을 비롯한 면적 합계 873.94m²의 부동산을 매매대금 1,968,028,940원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고에게 위 매매대금을 모두 지급한 후 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 관련 법령

이 사건과 관련된 주요 법령의 내용은 별지 기재와 같다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가시번호가 있는 것은 가시번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는, 다음과 같은 이유로 이 사건 매매계약이 민법 제103조, 제104조에 위반한 것이거나 피고의 권리남용에 의해 체결된 것으로 무효라고 주장하며, 피고는 원고에게 부당이득금으로 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 중 이 사건 부동산 부분에 해당하는 금액인 1,584,664,141원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

가. 피고의 재량권 일탈·남용에 따른 민법 제103조 위반

이 사건 부동산은 주택법 제29조 제1항, 국토계획법 제65조 제2항에 따라 무상양도의 대상이 되는 공공시설에 해당한다. 그럼에도 피고는 비례원칙에 위반하거나 평등원칙에 위반하는 등으로 재량권을 일탈·남용하여 이 사건 부동산에 관한 원고의 무상양도 신청을 위법하게 거부하고, 이 사건 부동산을 매도하여 이익을 취하기 위한 목적으로 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 것으로 민법 제103조에 의하여 무효이다.

나. 불공정한 법률행위에 기한 민법 제104조 위반

원고는 이 사건 주택건설사업을 추진하기 위하여 이 사건 부동산을 반드시 취득하여야 했고, 이 사건 부동산을 취득하지 않을 경우 착공이 지연되어 막대한 PF 이자비용을 부담해야 하는 궁박한 상황에 있었다. 그럼에도 피고는 이 사건 주택건설사업의 인·허가 관할 관청이라는 우월한 지위를 있으면서 이러한 원고의 궁박한 상황을 이용하여 이 사건 매매계약을 체결함으로써 폭리를 취하였는바, 이 사건 매매계약은 민법 제104조의 불공정한 법률행위에 해당하므로 무효이다.

다. 권리남용에 의한 신의칙 위반

이 사건 매매계약은 형식적으로는 정당한 것으로 보이나, 실질적으로는 피고가 위법하게 원고의 무상양도 요청을 거절하여 원고에게 손해를 입히고 부당한 이익을 취하기 위하여 체결된 것으로서 신의칙상 피고의 권리남용에 해당하므로, 그 효력이 인정될 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 민법 제103조 위반 여부

1) 이 사건 부동산이 무상양도의 대상되는 공공시설에 해당하는지 여부 가) 관련 법리
국토계획법 제65조 제2항은 '개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다'고 규정하고 있고, 주택법 제29조 제1항은 사업계획승인을 받은 주택건설사업의 시행자가 그 사업지구의 토지에 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치하는 경우 국토계획법 제65조를 준용하도록 하고 있다. 여기에서 무상양도의 대상이 되는 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설에는 국유재산법상 행정재산도 포함된다고 보아야 한다.

한편 도로와 같은 인공적 공공용재산은 법령에 의하여 지정되거나 행정처분으로서 공공용으로 사용하기로 결정한 경우 또는 행정재산으로 실제로 사용하는 경우의 어느 하나에 해당하여야 행정재산이 된다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다12579 판결 등 참조). 그리고 법령에 의하여 도로로 지정되거나 행정처분으로써 공공용으로 사용하기로 결정된 적은 없더라도, 불특정 다수의 사람과 차량이 통행하는 도로인 행정재산으로 실제 사용하는 경우에 무상귀속의 대상이 되는 공공시설에 해당한다(대법원 2019. 2. 14. 선고 2018다262059 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제7, 10 내지 11호증, 을 제2호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 부동산은 이 사건 사업계획승인 당시까지 도로로서 이용되어 오다가 이 사건 주택건설사업의 시행으로 인해 이 사건 주택건설사업의 사업부지에 편입됨에 따라 그 용도가 폐지된 것으로 봄이 타당한바, 이 사건

부동산은 주택법 제29조 제1항 및 국토계획법 제65조 제2항에 따라 무상으로 양도될 수 있는 공공시설에는 해당한다.

- ① 이 사건 주택건설사업이 시행되기 이전에 위 사업부지에서는 Y동 도시계획시설[도로: 소로Z(이하 편의상 'AA동 소로Z'이라 한다)]사업이 추진·시행되었는데, 피고는 1999. 11. 17. 위 사업에 관한 실시계획을 인가하여 고시하고, 2002. 9. 19. 위 AA동 소로Z에 관한 노선인정을 고시하였다.
- ② 이후 위 도시계획시설사업은 2001년부터 2004년까지 사이에 그 실시계획의 내용이 변경되어 왔는데, 그에 따라 이 사건 부동산은 순차로 AA동 소로Z의 사업부지로 편입되었고, 위 AA동 소로Z은 2016. 1. 24. 최종 준공되었다.
- ③ 피고가 2018. 7. 11. 고시한 이 사건 사업계획승인에 따르면 AA동 소로Z이 일반도로로 명시되어 있고, 위 고시에는 '이 사건 주택건설사업의 시행을 위하여 AA동 소로Z을 노선폐지'한다는 내용의 도시관리계획 결정(변경)이 포함되어 있다.
- ④ 위와 같이 부산진구청장은 관계 법령에 따른 고시를 통해 AA동 소로Z을 노선인정하거나 도로라고 명시하여 왔는바, 위 AA동 소로Z은 피고에 의하여 관리되고 있던 도로법 상의 도로인 것으로 보인다. 또한 한국국토정보공사가 작성한 지적측량결과부(갑 제7호증의 5)에 첨부된 '측정점의 위치 현황도'에 의하면, 소로Z은 차량이 충분히 교행할 수 있는 너비로 노면이 정비되고 포장된 도로의 형태를 갖추고 있으며, 차량이 통행하고 횡단보도가 설치되어 있는 등 실제로 사람들과 차량들이 왕래하는 도로로 이용되고 있었음을 확인할 수 있다.
- ⑤ 한편 피고는 2019. 3. 29. 공유재산심의회를 거쳐 같은 날 이 사건 부동산에 관한 용도폐지 결정을 하였다.

2) 재량권 행사의 일탈·남용 여부 가) 주택법 제29조 제1항에 의하여 준용되는 국토계획법 제65조 제2항에서 '개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.'고 규정하고 있음은 앞서 본 것과 같은바, 여기서 '무상으로 양도할 수 있다'는 것은 그 문언상 재량규정으로 보아야

한다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2010다40499 판결, 대법원 2014. 1. 29. 선고 2013다200483 판결 등 참조).

나) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살펴보면, 갑 제3, 8호증의 각 기재 및 영상에 의하면, 원고가 이 사건 주택건설사업의 시행을 위하여 도시계획시설 도로(대로 G, 중로 AB, 중로 K, 중로 AC)를 정비·확장하여 피고에게 기부채납하여야 하는 도로(이하 '이 사건 도로'라 한다)의 면적이 합계 4,192㎡이고, 그 설치비용이 합계 10,290,822,040원(= 보상비 9,227,622,404원 + 공사비 1,063,200,000원)인 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들, 갑 제9호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고의 이 사건 부동산의 무상양도를 요청을 거부한 행위가 재량권을 일탈 내지 남용한 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 주택법 제29조 제1항 및 국토계획법 제65조 제2항에서 사업시행자가 행정청이 아닌 경우 사업계획승인권자에게 공공시설의 무상양도 범위를 결정할 수 있도록 재량규정으로 명시한 것은, 사업계획승권자가 주택건설사업의 시행으로 인하여 창출되는 공공시설에 대한 수요의 정도, 사업주체가 얻게 될 개발이익 등을 종합적으로 고려하여 해당 공공시설에 관한 무상양도 여부를 결정할 수 있도록 하기 위함이다(헌법재판소 2015. 3. 26. 선고 2014헌바156 결정 등 참조).

② 원고는 이 사건 부동산을 유상으로 매입하는 조건으로 피고로부터 이 사건 사업계획승인을 받았다. 이와 같은 이 사건 사업계획승인조건은 원고의 신청에 따라 2018. 2. 1.과 2018. 4. 10. 실시된 원·피고 사이의 실무종합협약에 기초한 것으로서, 피고는 원고와의 위 협의 내용에 따라 이 사건 주택건설사업 부지 내에 있는 피고 소유의 부동산 중에서 무상양도의 대상을 결정하였다. 그리고 원고 역시 2019. 5. 8.경 이 사건 사업계획승인조건에 따라 이 사건 부동산 등에 관한 매수신청을 한바 있기도 하다.

③ 주택법 제15조 제4항은 '승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다'고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제13조 제5항은 주택법 제15조 제4항에서 위임한

경미한 사항의 내용에 관하여 규정하고 있다. 이에 따르면 공공시설의 무상양도에 관한 사항은 사업계획승인권자의 변경승인이 불필요한 경미한 사항에 해당하지 않는데, 원고는 피고로부터 이 사건 주택건설사업에 관한 사업계획변경승인을 받는 등의 절차를 거치지 않은 채 피고에게 이 사건 부동산에 관한 무상양도를 요청하였다.

④ 위 ① 내지 ③과 같은 사정들을 고려할 때, 원고가 이 사건 주택건설사업에 관하여 피고에게 기부채납해야 하는 이 사건 도로의 설치비용이 10,290,822,040원에 이른다는 점, 피고가 원고의 이 사건 부동산에 관한 무상양도를 요청을 거부하였다는 점만으로는 피고가 비례원칙을 위반하여 이 사건 부동산을 원고에게 매도하여 부당한 이익을 취하기 위한 목적으로 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수는 없다.

⑤ 원고는, 피고가 AD지역주택조합이 제기한 공공시설 무상양도 신청에 대해서 이를 승인한 바 있고, 한국자산관리공사의 경우 이 사건 부동산에서 연접하여 도로로 이용되고 있는 국유재산(부산 부산진구 AE 구거 1,021㎡ 중 431㎡)에 관한 원고의 무상양도 신청을 승인하였다는 점 등을 들어, 피고가 이 사건 부동산에 관한 원고의 무상양도 신청을 거부한 것은 평등원칙에 위배되는 재량권의 행사라는 취지로 주장한다.

그러나 공공시설에 관한 무상양도 신청의 승인 여부는 해당 주택건설사업에 관한 사업계획변경 승인절차의 선행 여부, 해당 주택건설사업의 구체적인 내용과 규모, 진행 경과, 해당 주택건설사업의 시행으로 인하여 창출되는 공공시설에 대한 수요의 정도와 시행자가 얻게 될 개발이익 등에 따라 달라질 수 있는 것으로서, 원고가 제출한 자료들만으로는 피고가 본질적으로 동일한 것을 합리적 이유 없이 달리 취급하였다고 단정하기 어렵다.

⑥ 그 밖에 원고는, 피고가 이 사건 부동산에 관한 원고의 무상양도 요청에 관하여 공익과 사익을 전혀 비교형량하지 않은 등 재량권을 전혀 행사하지 않았다는 취지의 주장도 하나, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 원고의 무상양도 요청을 거절하고 이 사건 매매계약을 체결한 것은 이 사건 부동산이 유상매각 대상임을 명시적으로 표현한 것으로서 무상양도 여부에 관한 재량권을 행사한 것이라고 평가할 수 있다.

3) 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약의 민법 제104조 위반 여부

1) 관련 법리 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있고, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 궁박 또는 무경험의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하고, 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결 등 참조)

2) 구체적 판단 가) 궁박 및 폭리행위의 악의 여부

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살펴보면, 피고가 이 사건 주택건설사업의 사업계획승인권자라는 이유만으로 원고의 거래상 지위가 피고에 비해 열등하다거나 원고가 궁박 상태에 있었다는 볼 수는 없으며, 오히려 앞서 살펴본 이 사건 주택건설사업의 진행경과에 감안할 때, 원고는 이 사건 주택건설사업을 수행하는데 필요한 최소한의 협상 능력을 갖춘 것으로 볼 여지가 있다.

그리고 원고가 문제삼는 이 사건 매매계약의 급부와 반대급부의 내용, 원고와 피고의 지위, 이 사건 주택건설사업의 추진 경위 등만으로는 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 궁박한 상태에 있었다거나, 피고가 원고의 그러한 사정을 알면서 이를 이용하려는 폭리의사를 가지고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 단정하기도 어렵다(특히 원고는 피고가 이 사건 사업계획승인조건으로 피고 소유의 공유지를 착공 전에 매수하도록 하여, 원고로 하여금 착공을 위해 이 사건 부동산의 유상 매입을 할 수밖에 없도록 궁박한 상태를 유발하였다고 주장하나, 이는 피고가 공유재산에 관하여 매매계약 체결 전에는 착공이 불가하다는 조건을 명시하고 사업계획승인을 하도록 정하고 있는 공유재산 업무편람에 따른 것에 불과한 것으로, 원고 역시 이 사건 사업계획승인에 관한 변경승인절차를 진행할 경우 이 사건 주택건설사업의 지연으로 발생할 수 있는 손실과 이 사건 매매계약을 체결하여 이 사건

부동산을 매수할 경우 입게 되는 손실을 비교하여 그나마 후자가 이익이라는 스스로의 사업적 판단에 기초한 것으로 보인다는 점에서 원고의 위 주장을 받아들이기는 어렵다).

나) 급부와 반대급부의 현저한 불균형 여부

원고는, 이 사건 주택건설사업을 위하여 이 사건 부동산 매매가액의 6배가 넘는 설치비용이 든 이 사건 도로를 피고에게 무상귀속 시켰음에도 피고가 이 사건 부동산의 무상양도를 거부하였으므로, 이 사건 매매계약상 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있다는 취지로 주장한다. 그러나 원고가 이 사건 주택건설사업에 관하여 공공시설인 이 사건 도로를 기부채납한 것은 이 사건 사업계획승인조건을 이행한 결과일 뿐이고, 위 기부채납이 이 사건 매매계약에서 정한 급부에 해당한다고 보기는 어렵다.

나아가 이 사건 주택건설사업을 통해 얻을 수 있는 이익은 원고가 신축한 공동주택 아파트의 성공적인 분양 등 위 사업의 성과에 비례하여 커질 수 있는 것으로, 결국 원고에게 귀속되는 것이다. 여기에 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 도로가 이 사건 사업으로 건축될 공동주택의 출입로와 출입로를 인접한 도로에 연결하는 도로의 부지에 해당하는 점, ② 이 사건 도로는 원고가 신축한 공동주택 아파트의 출입을 위해서뿐만 아니라 위 공동주택 아파트에 출입하는 교통량을 분산하기 위해서도 개설이 필요하였을 것으로 보이는 점, ③ 원고가 이 사건 주택건설사업을 시행하여 건축할 공동주택 아파트는 998세대 규모로서 그 건설에 따라 유동인구가 상당한 정도로 늘어나고 주변 도로의 교통량도 증가될 것으로 예상되기 때문에, 이 사건 도로는 이 사건 아파트 주민의 통행에 상당한 기여를 할 것으로 보이는 점 등을 더하여 보면, 원고가 이 사건 도로를 피고에게 기부채납하는 것은 이 사건 주택건설사업의 성과를 높이기 위한 것으로서 결국 원고의 이익을 증대시키기 위한 것으로도 볼 수 있는바, 피고가 이 사건 주택건설사업을 통해 이 사건 도로를 기부채납 받은 것과 원고가 이 사건 부동산을 유상매입한 것 사이에도 현저한 불균형이 존재한다고 단정하기도 어렵다.

다) 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 불공정한 법률행위로서 무효라는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 이 사건 매매계약의 권리남용 내지 신의칙 위반 여부

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 권리를 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당되지 않는 한 비록 권리의 행사에 의하여 권리 행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라고 할 수 없다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2002다22083,22090 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 주택건설사업의 시행을 위하여 설치비용이 10,290,822,040원에 이르는 이 사건 도로를 정비·확장하여 피고에게 무상귀속 시킨 사실, 원고가 2019. 6. 25. 피고에게 이 사건 부동산의 무상양도를 요청하였으나 피고가 2019. 6. 28. 이를 거부한 사실, 이에 원고는 2019. 6. 27. 피고로부터 이 사건 부동산을 포함한 면적 합계 873.94㎡의 부동산을 매매대금 1,968,028,940원에 매수한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 가.항 및 나.항에서 살펴본 사정들을 고려하면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 것이 오로지 원고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 권리를 행사하는 피고에게 아무런 이익이 없는 경우라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약이 권리남용 내지 신의칙 위반에 해당한다고 볼 수는 없는바, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

라. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 무효임을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 신형철

판사 박광일

판사 차민우

별지