

서울남부지방법원 2022. 4. 1 선고 2021가합106266 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2025. 10. 16 선고 2024다215955 판결

서울고등법원 2024. 1. 11 선고 2022나2015470 판결

서울남부지방법원 2022. 4. 1 선고 2021가합106266 판결

전문

원고 A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 조운

담당변호사 박염동, 박일규, 이정아

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 김진훈, 나상용, 유재성, 장성원

피고 1. 서울특별시

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이기정, 이창세, 조민경

2. 서울특별시 영등포구

소송대리인 법무법인 이로

담당변호사 조현익

변론종결 2022. 3. 4.

판결선고 2022. 4. 1

주 문

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

청 구 취 지

(주위적으로) 원고에게, 피고 서울특별시 4,345,760,000원 및 그 중 434,576,000원에 대하여는 2017. 5. 30.부터 나머지 3,911,184,000원에 대하여는 2017. 8. 17.부터 각 이 사건 소장 부분송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하고, 피고 서울특별시 영등포구는 5,087,390,000원 및 이에 대하여 2017. 10. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

(예비적으로) 원고에게, 피고 서울특별시 200,000,100원 및 이에 대하여 2017. 8. 17.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 서울특별시 영등포구는 200,000,100원 및 이에 대하여 2017. 10. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 5. 6. 서울 영등포구 B 외 271필지 53,289㎡에서 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 정비사업'이라 하고, 그 부지를 '이 사건 사업부지'라 한다)을 시행할 목적으로 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 등 관계 법령에 따라 설립된 법인(재건축정비조합)이다.

나. 서울특별시 영등포구청장(이하 '영등포구청장'이라 한다)은 2012. 2. 27. 원고에게 이 사건 정비사업의 사업시행계획을 인가하면서 이 사건 사업부지 내에 있는 피고들 소유의 공유지인 별지1 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 하고, 그 중 제○항 기재 각 토지를 '제○토지'라 한다) 등을 매입할 것을 조건으로 부과하였다. 당시 이 사건 각 토지는 모두 그 지목과 무관하게 사실상의 도로(관계법령에 의해 도로로 설치·관리되지 아니한 상태에서 일반 공중의 교통에 이용되고 있는 토지를 의미한다. 이하 '현황도로'라 한다)로 이용되고 있었다.

다. 원고는 사업시행계획인가조건에 따라 2017. 5. 29. 피고 서울특별시(이하 '서울시'라 한다)와 사이에 제1토지에 관하여 매매대금을 4,345,760,000원으로 하는 매매계약 및 2017. 10. 12. 피고 서울특별시 영등포구(이하 '영등포구'라 한다)와 사이에 제2토지에 관하여 매매대금을 5,087,390,000원으로 하는 매매계약을 각각 체결하였고, 위 각 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다) 체결일 무렵에 그 각 매도인들에게 위 각 매매대금 전액을 지급하였다.

라. 한편, 원고는 이 사건 정비사업 과정에서 도로용지 5,151.1㎡, 공원용지 2,878.7㎡를 기부채납하고, 피고들로부터 국공유지 73㎡를 무상으로 양도받았다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 을나 제1, 2호증의 각 기재(각 가지번호 있는 경우

가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고 주장

1) 국·공유지 중 정비사업으로 용도폐지되는 현황도로는 2015. 9. 1. 법률 제13508호로 개정된 구 도시정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '2015년 개정 도시정비법'이라 한다)이 시행되기 전까지 정비사업의 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 포함되지 않았으나, 위 2015년 개정 도시정비법 시행 이후 같은 법 제65조 제2항, 제1항 제4호에 따라 정비사업으로 용도폐지되는 현황도로도 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 포함되게 되었다.

2) 또한, 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정된 구 도시정비법(이하 '2017년 개정 도시정비법'이라 한다) 제97조 제2항에 의하면, 시장·군수 등 또는 토지주택공사 등이 아닌 사업시행자(이하 '민간 사업시행자'라 한다)가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 민간 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그 민간 사업시행자에게 무상으로 양도된다. 또한, 같은 조 제3항 제4호에 의하면 '민간 사업자에게 무상 양도되는 정비기반시설인 도로에 현황도로도 포함된다.

3) 위 각 규정에 의하면, 이 사건 각 토지는 종전에 '현황도로'로 이용되고 있던 공유재산으로서 강행규정인 2017년 개정 도시정비법 제97조 제2항에 따라 민간사업시행자에게 무상으로 양도되는 '종래의 정비기반시설'에 해당한다. 따라서 이 사건 각 매매계약은 강행규정인 2017년 개정 도시정비법 제97조 제2항, 2015년 개정 도시정비법 제65조 제2항 후단의 규정에 위반하여 체결된 것으로 무효이므로, 피고들은, 원고가 기부채납한 정비기반시설 가액 32,050,550,800원에서 원고가 무상으로 양도받은 국공유지 가액 285,559,000원을 뺀 나머지 31,764,991,500원의 범위에서, 원고에게 이 사건 각 매매계약에 따라 지급받은 매매대금인 피고 서울시는

4,345,760,000원, 피고 영등포구는 5,087,390,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 관계법령

별지2 관계법령 기재와 같다.

다. 판단

1) 먼저, 이 사건 각 토지가 2017년 개정 도시정비법 제97조 제2항, 제3항에 따라 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 해당하는지에 관하여 본다.

가) 2017. 2. 8. 공포된 2017년 개정 도시정비법 부칙 제1조는 '공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다'고 규정하고 있고, 같은 부칙 제21조는 '제97조 제3항 제4호의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다'고 규정하고 있다. 위 각 부칙 조항에 의하면, 2017년 개정 도시정비법 제97조 제3항 제1호 내지 제3호에 규정된 '관계법령에 따라 설치·관리된 도로'는 민간 사업시행자가 위 법 시행일 이후 사업시행계획인가를 받는 경우에는 그 사업시행계획인가 신청시기와 관계없이 같은 조 제2항(민간 사업시행자에 대한 무상 조항)이 적용되고, 같은 항 제4호에 규정된 '현황도로'의 경우에는 민간 사업시행자가 같은 법의 시행일 이후 최초로 사업시행계획인가를 신청하는 경우에만 같은 조 제2항이 적용된다.

나) 그런데, 원고가 2017년 개정 도시정비법이 개정되기 전인 2012. 2. 27. 이미 영등포구청장으로부터 이 사건 정비사업에 관한 사업시행계획인가를 받았음은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 각 토지는 2017년 개정 도시정비법 제97조 제2항, 제3항의 적용대상이 되는 정비기반시설에 해당한다고 볼 수 없다.

2) 다음으로, 이 사건 각 토지가 2015년 개정 도시정비법 제65조에 따라 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 해당하는지에 관하여 본다.

가) 우선, 2015년 개정 도시정비법 제65조는 사업시행 주체가 '시장·군수 또는 주택공사 등 공공시행자'(이하 '공공 사업시행자'라 한다)인지 또는 '민간 사업시행자'인지 여부에 따라 무상으로

양도되는 정비기반시설의 범위를 달리 정하고 있다. 즉, 같은 조 제1항 후문 제4호는 '공공 사업시행자가 정비사업을 시행하는 경우 관련 법령에 따라 설치 또는 관리되는 도로 외에 현황도로도 사업시행자에게 무상 양도대상 정비기반시설에 포함된다'고 규정하고 있다. 반면에, 같은 조 제2항은 '민간 사업시행자가 정비사업을 시행하는 경우 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국·공유의 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도된다'고만 규정하고 있을 뿐이고, '현황도로가 무상으로 양도되는 정비기반시설에 포함된다'는 내용은 명시되어 있지 않다. 따라서 민간 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설인지 여부는 해당 시설이 같은 법 제2조 제4호에서 정의된 '정비기반시설'에 해당하는지 여부에 따라 판단하여야 하는바, 위 제2조 제4호는 도로를 정비기반시설의 하나로 정하고 있으므로, 관련 법령에 따라 설치·관리되는 "도로"가 구 도시정비법 제65조 제2항에 따라 민간시행자에게 무상으로 양도되는 '정비기반시설'에 포함된다고 볼 수는 있으나(대법원 2018. 5. 11. 선고 2015다41671 판결 등 참조), 도로법 등 관련 법령에 따라 설치·관리되지 않은 현황도로의 경우까지 제2조 제4호의 정비기반시설(도로)에 포함된다고 보기는 어렵다.

나) 위 2015년 개정 도시정비법 조항들의 내용에 더하여, 을나 제3호증, 을 다 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 사정들 즉, ① 2015년 개정 도시정비법 시행 전까지는 민간 사업시행자이건 공공 사업시행자이건 무관하게 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 현황도로가 포함되지 아니하였던 점, ② 당초 2015년 개정 도시정비법의 개정 과정에서 공공 사업시행자와 민간사업시행자 모두에 대하여 무상으로 귀속되는 정비기반시설을 확대하여 현황도로(공유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지)도 무상양도 대상에 포함시키는 방안이 논의되었으나, 결국 2015년 개정 도시정비법에서는 공공 사업시행자에 대한 부분(제65조 제1항)에 대하여만 무상으로 귀속되는 정비기반시설에 현황도로를 포함시키는 내용으로 개정된 점, ③ 이후 2017년 개정 도시정비법이 개정되면서 같은 법 제97조 제2항, 제3항에 현황도로가 민간 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 포함된다는 내용이 명문화된 점 등을 더하여 보면, 현황도로는 2015년 개정 도시정비법 제65조 제2항에 따라 '민간 사업시행자에게 무상으로 양도되는 정비기반시설'에 해당한다고 보기 어렵다(대법원 2019. 6. 27. 선고

2016다241072 판결 등 참조).

3) 결국 이 사건 각 토지는 2015년 개정 도시정비법 제65조 제2항, 제1항 제4호 또는 2017년 개정 도시정비법 제97조 제2항, 제3항에 따라 사업시행자에게 무상으로 양도되는 종전의 정비기반시설에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 각 토지가 위 각 규정에 따라 사업시행자인 원고에게 무상으로 양도되는 정비기반시설에 해당함을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 원고 주장

1) 2015년 개정 도시정비법은 제66조 제6항에는 정비사업으로 매각되는 국·공유지의 평가 기준일자만을 사업시행인가 고시일로 규정하고 있을 뿐이고, 그 평가방법을 규정하고 있지는 아니하므로, 이 사건 각 토지의 가액은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 '감정평가법'이라 한다) 제3조 제3항, 감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가를 하여야 한다. 그런데 피고들은 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 토지의 이용상황을 이 사건 정비사업 시행계획인가 당시 이용상황인 “현황도로”가 아니라 매각 후에 이용될 용도인 “대지”로 하여 매매대금을 평가·산정하였다.

2) 이로 인해 이 사건 각 토지의 매매대금이 인근 사유지들에 비해 2, 3배의 높은 금액으로 결정되었음에도, 인·허가권을 가진 피고들에 대하여 열악한 지위에 있던 원고는 이를 그대로 수용할 수밖에 없었다. 따라서 이 사건 매매계약은 피고들이 원고의 궁박한 상태를 이용하여 현저하게 불공정하게 체결한 계약이므로, 위 각 매매계약 중 적정한 매매대금의 범위를 초과하는 부분은 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이다.

3) 이에 원고는 피고들에 대하여 계약 무효로 인한 부당이득금 중 일부로서 각 200,000,100원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

1) 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 성립한다. 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 궁박의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다. 한편 피해 당사자가 궁박의 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) 이 사건에서 보건대 이 사건 각 토지의 매매대금이 이 사건 정비사업의 사업계획시행인가 당시의 이용현황인 현황도로가 아닌 향후 이용될 용도인 대지를 기준으로 산정된 사실, 그로 인해 위 각 토지의 매각대금이 이 사건 정비사업을 위해 매수된 현황도로들 중 다른 사유지들과 비교하여 상대적으로 높은 금액으로 정해진 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없으나, ① 2015년 개정 도시정비법 제66조 제4항, 제6항은 국·공유재산에 대한 수의계약이 체결되는 구체적인 시기와 무관하게 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준시기로 그 가액을 평가하도록 규정한 취지일 뿐이고, 반드시 그 기준시기의 현황에 의하여 평가하도록 하는 평가방법까지 함께 규정한 것이라고 볼 수 없으므로, 정비사업 부지에 포함된 국·공유지를 향후 이용될 대지를 기준으로 평가한 감정결과에 의해 산정된 매매대금으로 국·공유지의 매매계약을 체결하였다고 해도 위 도시정비법 규정 등 관련 법령에 위반된다고 볼 수 없는 점(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다69548 판결 등 참조), ② 이 사건 각 토지의 매매대금은 피고들이 일방적으로 결정한 금액이 아니라 감정평가의 방법으로 결정된 금액인 점, ③ 원고는 향후 위 각 토지를 '대지'로 이용함으로써 상당한 개발이익을 얻을 것으로 보이는바, 정비사업에 의해 대지로 개발될 국·공유지의 매매대금을 결정하면서 해당 정비사업으로 발생할 개발이익을 반영하는 것이 부당하다고 볼 수도 없는 점 등에 비추어 보면, 피고들이 원고의 궁박한 상태를 이용하여 이 사건 각 매매계약을 체결하였다거나, 위 각 매매계약의 급부와 반대급부

사이에 현저한 불균형이 있다고 보기도 어렵다.

3) 따라서 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상규 판사 이용희 판사 박현진

별지