

서울동부지방법원 2021. 4. 21 선고 2020가합105874 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 효현

담당변호사 김재권

피 고 B조합

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 정병은

변 론 종 결 2021. 3. 24.

판 결 선 고 2021. 4. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 508,637,329원 및 이에 대하여 2020. 5. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 508,670,660원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 C 소유 토지의 매매 등

1) 소외 D은 E의 명의로 2013. 11. 21. 소외 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)로부터 별지 목록 기재 제1토지 및 제3토지(이하 '이 사건 제1토지', '이 사건 제3토지'라 하고, 이를 총칭하여 '이 사건 토지'라 한다)와 F 전 171㎡, G 전 191㎡, H 전 112㎡, I 전 61㎡, J 전 57㎡, K 답 1㎡를 매매대금 7억 7,300만 원에 매수하였고(이하 '제1매매계약'이라고 한다), 2013. 12. 29. 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기와 접수 제62861호로 E 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) E는 2013. 12. 13. C로부터 평택시 L 전 286㎡, M 전 260㎡, N 전 320㎡를 매매대금 7억 4,000만 원에 매수하여(이하 '제2매매계약'이라고 한다), 2013. 12. 20.에 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 평택시 F, G, H, J 각 토지는 2014. 8. 7. 이 사건 제1토지에, K 토지는 같은 날 이 사건 제3토지에 각 합병되었다.

4) E는 2014. 3. 21. O과 사이에 자신 소유의 평택시 I 전 61㎡과 O 소유의 별지 목록 기재 제2토지(이하 '이 사건 제2토지'라 한다)를 교환하는 내용의 교환계약을 체결하였고, 위 교환계약에 따라 이 사건 제2토지에 관하여 2014. 3. 25. E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 도급계약 체결 및 각 건물의 신축 등

- 1) E는 2015. 7. 3.경 소외 P과 사이에 이 사건 토지 및 이 사건 제2토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 지상에 건물을 신축하고, 공사대금으로 3억 원을 지급하기로 하는 도급계약을 체결하였다.
- 2) 위 도급계약에 따라 P은 별지 목록 4항 기재 건물은 5층까지, 같은 목록 5항 기재 건물은 4층까지 각 골조공사를 마친 상태에서 2014. 9. 초순경 위 공사를 중단하였다(이하 별지 목록 기재 제4,5항 각 건물을 '이 사건 각 건물'이라 한다).

다. 이 사건 각 토지 및 건물의 처분 등

- 1) E는 2014. 7. 23. 소외 Q에게 이 사건 각 토지 및 건물을 매매대금 10억 원에 매도하였고, 위 매매계약에 따라 이 사건 각 토지에 관하여 2014. 9. 4. Q 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) Q은 2014. 9. 4. 이 사건 각 토지를 공동담보로 하여 근저당권자 피고, 채권최고액 12억 3,500만 원인 근저당권을 설정하여 주었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

라. 이 사건 각 토지에 대한 경매절차 및 원고의 소유권 취득

- 1) P은 Q을 상대로 수원지방법원 평택지원 2014가합3735호로 이 사건 각 건물의 공사계약에 따른 공사대금 689,973,730원을 피담보채권으로 한 유치권의 존재 확인을 구하는 소를 제기하여 2015. 6. 17. 승소판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다. 또한 P은 E를 상대로 같은 법원 2017가합669호로 위 공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하여 2017. 12. 20. 승소판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.
- 2) P은 이 사건 각 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 R로 부동산강제경매를 신청하여 2015. 8. 21. 강제경매개시결정이 내려졌다. 한편 피고는 이 사건 각 근저당권에 기하여 이 사건 각 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 S로 부동산임의경매를 신청하여 2016. 6. 16. 임의경매개시결정이 내려졌으며, 위 각 경매절차는 중복 진행되었다(이하 '이 사건 경매'라 한다).
- 3) 위 경매절차에서 T, U, V, W 주식회사는 P으로부터 E에 대한 공사대금채권 중 일부를 양수받았음을 주장하며 각 유치권을 신고하였다.
- 4) 위 경매절차에서 원고는 2017. 5. 18. 이 사건 각 토지를 매수하여 같은 날 원고 명의의

소유권이전등기를 마쳤으며, 피고는 2017. 6. 22. 546,428,897원을 배당받았다.

마. 선행 소송 경과 및 소외 주식회사 C의 소유권 회복

1) 원고는 이 사건 각 토지를 경매로 낙찰받은 후 2018. 5. 25.경 수원지방법원 평택지원 2018가합9519호로 건축주인 E를 상대로는 이 사건 각 건물을 위한 법정지상권이 성립되지 않았다는 이유로 건물 철거 및 토지 인도 등을 구하고, 위 각 건물에 유치권을 행사하는 소외 P, T, U, V, W 주식회사를 상대로는 이 사건 각 건물 및 토지에서의 퇴거를 구하는 소송을 제기하였는데, 이 소송에서 C은 E와 사이의 매매계약이 무효라는 이유로 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 독립당차사참가신청을 하였다. 위 법원은 원고가 이 사건 각 토지의 소유권자라는 전제에서 원고의 청구를 인용하였다.

2) 그러나, 위 항소심인 수원고등법원 2019나12677, 12684호 사건에서 법원은 제1매매계약은 소외 D의 무권대리행위에 의하여 체결되었고 E가 이를 사후에 추인한 바도 없으므로 무효이므로 위 E 명의 등기 및 이에 터잡아 이루어진 Q 명의 등기 및 이 사건 경매에서 이 사건 토지를 매수한 원고 명의의 등기 역시 무효이고, 따라서 원고는 C에게 진정명의회복을 위한 소유권이전등기의무가 있다는 취지의 판결을 선고(이하 ‘이 사건 선행소송’이라 한다)하였고, 위 판결은 2020. 4. 29. 상고기각되어 그 무렵 확정되었다.

3) C은 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기와 2020. 7. 9. 접수 제47750호로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는, 원고 명의의 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기가 무효이므로 이 사건 경매절차에서 피고가 배당받은 금액 중 이 사건 토지와 관련하여 배당받은 금액 508,670,660원(= 피고의 배당액

546,428,897원 x 0.9309(이 사건 토지의 면적 821㎡ / 이 사건 각 토지의 면적 합계 882㎡ = 0.930839002267574, 소수점 다섯째자리에서 올림))은 부당이득으로서 원고에게 위 금액을 반환할 의무가 있다.

나. 관련 법리

경락인이 경매절차를 통하여 부동산을 경락받아 대금을 완납하고 그 앞으로 소유권이전등기까지 마쳤으나, 그 후 경매절차의 기초가 된 채무자 명의의 소유권이전등기가 원인무효의 등기이어서 경매 부동산에 대한 소유권을 취득하지 못하게 된 경우, 이와 같은 강제경매는 무효라고 할 것이므로 경락인은 경매 채권자에게 경매대금 중 그가 배당받은 금액에 대하여 부당이득의 법리에 따라 반환을 청구할 수 있다 할 것이다(대법원 1991. 10. 11. 선고 91다21640 판결, 1993. 5. 25. 선고 92다15574 판결 등 참조).

다. 판단

1) 부당이득반환청구권의 성립

위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 경매절차에서 이 사건 토지 부분과 관련하여 얻은 배당액은 결국 경락인인 원고에 대하여 법률상 원인 없이 취득한 것이라 할 것이어서 이를 원고에게 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득반환의 범위

가) 동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정하고(민법 제368조 제1항), 일괄매각절차에서 각 재산의 대금액을 특정할 필요가 있는 경우에는 각 재산에 대한 최저매각가격의 비율을 정하여야 하며, 각 재산의 대금액은 총 대금액을 각 재산의 최저매각가격비율에 따라 나눈 금액으로 하여야 한다(민사집행법 제101조 제2항).

나) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 의하면 이 사건 근저당권이 이 사건 각 토지를 공동담보로 하여 설정된 사실, 이 사건 각 토지는 각 필지의 감정가격이 모두 995,000원/㎡로

동일하며 전체 감정평가액은 877,590,000원이고, 그 중 이 사건 토지의 감정평가액은 합계 816,895,000원(= 제1토지의 감정평가액 739,285,000원 + 제3토지의 감정평가액 77,610,000원)인 사실, 이 사건 경매절차의 1회 매각기일에서의 최저매각가격은 감정평가액과 동일하였고, 2회 매각기일부터는 일정 비율에 따라 각 경매목적물의 가격이 동일한 비율로 저감된 사실을 인정할 수 있고, 피고가 546,428,897원을 배당받은 사실은 앞서 본 바와 같다.

다) 나아가 피고가 얻은 부당이득액에 관하여 보건대, 전체 배당받은 금액 중 이 사건 각 토지의 감정평가액 중 이 사건 토지의 감정평가액이 차지하는 비율을 곱한 금액이라 할 것인바, 이를 계산하면 508,637,329원{= 546,428,897원 x (816,895,000원/877,590,000)원, 원 미만 버림}이 된다.1)

라) 따라서 피고는 원고에게 508,637,329원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 명백한 2020. 5. 22.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

D이 E의 명의로 체결한 제1매매계약은, E가 이를 사전에 승낙하였고, 설령 제1매매계약이 무권대리행위로 무효라고 하더라도 E가 이를 사후에 추인하였으므로 그 효력이 있다. 따라서 이 사건 토지에 관한 E 명의 소유권이전등기는 유효하고, 그로부터 이 사건 토지를 취득한 Q 및 원고의 등기 또한 유효하므로, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하지 못하였음을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

나. 판단

1) 관련 법리

민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할

것이므로 합리적인 이유 설시 없이 이를 배척할 수 없고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312,92329 판결 등 참조).

한편, 관련 형사사건의 판결에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 민사재판에서 유력한 증거자료가 되나, 민사재판에 제출된 다른 증거 내용에 비추어 형사판결의 사실판단을 그대로 채용하기 어렵다고 인정될 경우에는 이를 배척할 수 있는 것이다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다99112 판결 등 참조).

2) 판단

가) 을 제2, 3, 6호증의 각 기재에 의하면 다음의 각 사실을 인정할 수 있다(이하 ‘관련 형사소송’이라 한다).

① 소외 X이 D과 공모하여 소위 ‘바지대출자’인 E를 기망하여 위 E 명의로 부동산 소유권이전등기를 경료한 뒤 해당 부동산을 담보로 대출받아 대출금을 편취하였다는 공소사실로 기소된 수원지방법원 안산지원 2015고합337 사건에서 법원은, E가 위 X과 D에게 본인 명의로 토지 매수 및 담보 설정에 관한 권한을 사전에 수여하였다고 판단하면서 피고 X에 대한 공소사실을 무죄로 판단하였다. 위 판결에 대해 검사가 항소하였으나 서울고등법원 2016노3277 판결로 항소 기각되어, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

② 소외 D이 피해자 E를 기망하여 재산상 이익을 편취하였고, 소외 P에게 이 사건 건물 공사도급계약을 체결하면서 위 건물을 담보로 받은 대출금을 공사대금으로 지급하기로 기망하여 위 대출금을 편취하였다는 공소사실 등으로 기소된 대전지방법원 홍성지원 2017고합59 사기 등 사건에서, 법원은 D과 X이 E로부터 토지매매 및 담보설정에 관한 권리를 위임받았다는 이유로 피고인 D에 대한 공소사실 중 E에 대한 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기)의 점에 관하여 무죄를 선고하였고, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

나) 그러나, 앞서 든 증거들 및 이 법원에 현저한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 을 제2, 3, 9 내지 24호증만으로는 이 사건 선행소송에서 인정된

사실관계를 배척하고 E가 D 등에게 제1매매계약에 관하여 자신의 명의를 사용하도록 허락하였다거나 이를 사후에 추인하였다고 인정할 특별한 사정에 대한 증거가 있다고 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① C은 2014. 12. 3.경 피고 E를 상대로 수원지방법원 평택지원 2014가합10450호로 제1매매계약 및 제2매매계약에서 정한 각 매매대금 등의 지급을 구하는 소를 제기하였는데 위 소송에서 E는, D이 E로부터 적법한 대리권을 수여받지 아니한 상태에서 위 각 매매계약을 체결한 것이고, 이를 사후적으로도 추인한 사실이 없다고 주장하였다. 위 법원은 2016. 5. 25. 위 각 매매계약이 D의 무권대리행위로 체결되었다는 이유로 위 각 매매계약이 무효라고 판단한 뒤, C의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 2016. 6. 10. 그대로 확정되었다.

② 한편 C은 E 등을 상대로 수원지방법원 평택지원 2018가단56211호로 제2매매계약이 무권대리행위로서 무효임을 이유로 소유권이전등기의 말소 등을 구하는 소를 제기하였는데, 위 소송에서도 위 2014가합10450 사건에서 인정한 사실인정에 따라 C의 주장을 받아들여 그 청구를 인용하였고, 이에 대한 항소가 기각(수원지방법원 2018나81127)되어, 그 무렵 판결이 확정되었다(위 ①, ②를 통칭하여 ‘관련 민사소송’이라 한다).

③ E는 이 사건 선행소송의 제1심의 당사자본인신문 과정에서 ‘제1매매계약 체결 당시 D에게 소유권 이전에 필요한 서류를 직접 발급받아 주었으며, 이 사건 각 토지를 Q에게 매도할 때에도 매도용 인감증명서를 발급받아 주고 직접 법무사 사무실에 가서 소유권이전절차에 협조하여 주었다는 취지로 주장한 바 있다. 그러나, 이 사건 선행소송의 제2심 법원은 당해소송 및 관련 민사소송에서 제출된 증거의 내용을 고려할 때 위 당사자본인신문 내용을 믿기 어렵다는 이유로 제1심의 판단을 배척하여 그 결론을 달리하였고, 위 판결이 확정되었다.

④ E는, 대전지방법검찰청 홍성지청 2015년 형제8568호 사건의 피고소인으로 진술하면서 ‘D이 자신의 명의를 이용하여 제1매매계약을 체결한 것일 뿐 자신은 이에 관여한 사실이 없다’고 진술하였고, D 역시 위 사건에서 ‘피고 E에게 제1매매계약을 체결하고 대출을 받는다는 사실을 이야기 한 사실이 없다’고 진술하여 혐의없음의 불기소처분을 받은 이후 이 사건 선행소송과 관련 형사소송에서 D과 X에게 대리권을 수여하였다고 진술하였다.

⑤ 아울러, 피고가 제출한 기타 자료(담보대출, 지상권 및 근저당권설정, 건축주 명의 변경, 각서 등)만으로는 관련 민사소송에서의 판단을 뒤집고 E가 제1매매계약 당시 그 내용을 알았다거나, 추후 이를 알고 위 매매계약에 따른 법적 효과가 자신에게 귀속된다는 것을 승인하였다고 보기에는 부족하다.

4. 결론

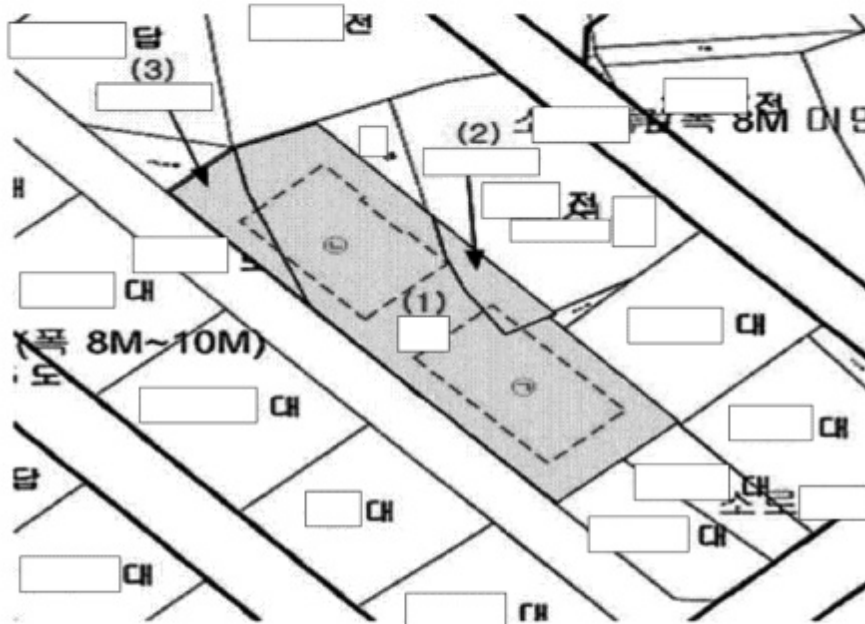
그러므로 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박미리, 판사 유성희, 판사 소준섭

별 지 목 록

1. 경기도 평택시 Y 전 743㎡(제1토지)
 2. 경기도 평택시 Z 전 61㎡(제2토지)
 3. 경기도 평택시 AA 답 78㎡(제3토지)
 4. 위 각 토지상 공동주택 5층 8세대(별지도면 표시 ㉠동), 건축면적 201.72㎡, 연면적 656.22㎡
 5. 위 각 토지상 공동주택 5층 중 4층 6세대(별지도면 표시 ㉡동), 건축면적 198.20㎡, 연면적 491.91㎡
- 끝.

별 지도 면



1) 이 사건 각 토지의 ㎡당 감정가격이 모두 동일하므로 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 각 토지의 면적 중 이 사건 토지가 차지하는 면적 비율인 $0.930839002267574 (= \text{이 사건 토지의 면적 } 821\text{㎡} / \text{이 사건 각 토지의 면적 합계 } 882\text{㎡})$ 에 따라 부당이득액을 산정하여도 그 결과는 동일하나, 원고는

위 면적 비율을 0.9309로 산정하였다(소수점 다섯째자리에서 올림).