

서울북부지방법원 2020. 5. 12 선고 2019가단1807, 2019가단114932(병합) 판결
[부당이득금반환 · 손해배상(기)]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 지인 담당변호사 함성일

피 고 1. B

소송대리인 변호사 윤성호

2. C구역주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 을지 담당변호사 박종국

3. D

변론 종결 2020. 3. 17.

판결 선고 2020. 5. 12.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 각 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 37,610,450원 및 이에 대하여 2017. 11. 20.부터 이 사건 2019가단1807

소장부분 송달일까지는 연 18%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C구역주택재개발정비사업조합, D는 연대하여 37,610,450원 및 이에 대하여 이 사건 2019가단114932 소장부분 송달 다음날부터 다갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C구역주택재개발정비사업조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 C구역을 사업시행구역으로 하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 설립인가를 받아 2007. 12. 26. 설립된 재개발정비사업조합으로서, 위 사업시행구역에서 주택재개발정비사업을 시행하는 사업시행자이다.

나. 피고 B은 2008. 8. 1. 위 사업시행구역 내에 위치한 서울 동대문구 E 대 42.3㎡, F 대 13㎡ 및 그 지상 무허가 건물(이하, 위 각 토지와 건물을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 2억 5,800만 원에 매수하여 위 각 토지에 관하여 피고 B 명의로 각소유권이전등기를 마쳤다.

다. 1) 피고 조합의 위 재개발사업은 2009. 4. 2.경 관할관청으로부터 사업시행인가·고시되었고, 애초 분양신청기간은 2010. 4. 16.부터 같은 해 5. 17.까지였으며, 관리처분계획 기준일은 2010. 5. 17.이다.

2) 피고 조합은 2010. 5.경 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물의 가격결정과 관련한 피고 B의 종전 재산의 감정평가액을 256,879,426원(이하 '이 사건 감정평가액'이라 한다)으로 정하였는데, 이 사건 감정평가액은 이 사건 각 부동산의 감정평가액 외에 도 이 사건 매매계약 당시 피고 B이 점유하던 서울 동대문구 소유인 위 G 도로 159.3㎡(이하 '이 사건 공유지'라 한다)의 감정평가액 37,610,450원이 포함된 것이다.

3) 피고 조합은 2010. 5. 28.경 도시정비법에 따라 당시 조합원인 피고 B에게 '분양대상자별 종전의

토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격'을 이 사건 감정평가액 256,879,426원으로 통지하였는데, 위 통지된 이 사건 감정평가액의 구체적인 내역은 위 E 토지 145,956,150원, F 토지 44,856,500원, 위 무허가 건물 28,456,326원 및 이 사건 공유지 37,610,450원으로 되어 있고, 비고란에 '국공유지 매수 필요함'으로 기재되어 있다.

라. 1) 원고와 피고 B은 2017. 8. 20. 원고로부터 중개의뢰를 받은 공인중개사 피고D와 피고 B으로부터 중개의뢰를 받은 공인중개사인 H의 중개로 피고 B 소유인 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 3억 원으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고가 이 사건 매매계약 무렵 공인중개사 피고 D를 통하여 피고 B에게 이 사건 각 부동산의 종전 감정평가액 확인 자료를 요청하자, 피고 B은 2016. 10. 28.경 피고 조합에서 조합원 지번란에 위 E, F로, 감정평가금액란에 약 2억 5,700만 원으로 각기재된 내용으로 확인받아 소지하고 있던 '공개와 보존 요청서'(갑 제16호증, 이하 이 사건 '공개와 보존 요청서'라 한다) 및 2017. 8.경 피고 조합으로부터 이 사건 공유지에 관하여 아무런 기재 없이 소유 번지란에 위 E, F만 기재된 채 종전가액란에 256,879,426원'으로 기재된 내용으로 발급받은 감정평가액 서류(갑 제19호증, 이하 '이 사건 감정평가액 서류'라 한다)를 피고 D에게 건네주었다.

3) 피고 B은 2017. 11. 20. 원고에게 이 사건 각 부동산 중 위 E 토지와 위 F 토지에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 제3, 12, 13, 15, 16, 19호증, 갑 제14호증의 1 내지 3, 을가 제1, 3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 청구

가. 원고의 주장

1) 원고와 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 감정평가액 256,879,426원을 기초로 하여 여기에 약 4,300만 원의 프리미엄을 더하여 이 사건 각 부동산의 매매대금을 3억 원으로 정하였고, 그 후 원고가 2017. 11. 20.까지 위 매매대금 지급의무를 완료하였으므로, 피고 B은 2017. 11. 20.까지 이 사건 국유지를 매수하여 원고에게 그 소유권을 이전해 주어야 할 의무가 있음에도 이를

이행하지 않았다. 따라서 피고 B은 이 사건 공유지의 감정평가액 상당인 37,610,450원을 원인 없이 취득하였다고 할수 있으므로, 원고에게 위 부당이득금 37,610,450원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할의무가 있다.

2) 또는, 피고 B은 이 사건 각 부동산만의 감정평가액이 219,268,776원에 불과함을 알면서도 허위 내용으로 기재된 이 사건 감정평가액 서류 등을 원고에게 제시하여 마치 이 사건 각 부동산의 감정평가액이 위 256,879,426원인 것처럼 원고를 기망하여,이에 속은 원고와 이 사건 감정평가액 256,879,426원을 기초로 하여 여기에 프리미엄약 4,300만 원을 더한 3억 원을 매매대금으로 정하여 이 사건 매매계약을 체결하여 이 사건 각 부동산의 실제 가치보다 이 사건 공유지의 감정평가액 상당인 37,610,450원을더 지급받아 이를 편취하였다. 또한, 피고 B의 위와 같은 잘못으로 원고는 피고 조합으로부터 분양받은 아파트의 부담금으로 이 사건 공유지 감정평가액 상당인37,610,450원을 더 부담하는 손해를 입게 되었다. 따라서 피고 B은 원고에게 부당이득반환 내지 손해배상으로 위 37,610,450원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고의 첫째 주장에 관한 판단

원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 목적물에 이 사건 공유지가 포함된다고 할 수 없고, 피고 B이 원고에게 이 사건 공유지의 소유권을 이전해주기로 약정하였다고 할 수 없으므로, 원고의 위 주장은 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

2) 원고의 둘째 주장에 관한 판단

가) 이 사건 감정평가액에 이 사건 매매목적물이 아닌 이 사건 공유지의 감정평가액 37,610,450원이 포함되어 있는 사실, 이 사건 매매계약 체결 과정에서 원고가 피고 D를 통하여 피고 B에게 이 사건 매매목적물인 이 사건 각 부동산의 감정가액을 확인해 달라는 요청을 하였고, 이에 피고 B이 2016. 10. 28.경 피고 조합에서 확인받은 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 매매계약 무렵인 2017. 8.경 피고 조합으로부터 발급받은 이 사건 감정평가액 서류를 공인중개사인 피고 D에게 건네 준 사실, 한편피고 조합이 2010. 5. 28.경 당시 피고 B에게 '분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및

사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격'을 이 사건 감정평가액인 256,879,426원으로 통지하였는데, 그 통지의 구체적인 내역에 이 사건 각 부동산과 이 사건 공유지의 각 감정평가액과 이 사건 공유지 매수가 필요하다는 내용이 기재된 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제6호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 무렵 피고 D가 원고에게 이 사건 매매목적물과 관련하여 '대지 : 16.7평(상가주택), 매가 : 3억원, 감정가 : 2억 5,600만 원, 보증금 1,400만원, 월세 120만 원'으로 기재한 메모지를 작성하여 준 사실이 인정된다.

나) 그러나, 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 여러 사정 등을 고려하면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 모든 증거들에 의하더라도, 피고 B이 이 사건 매매계약 당시 이 사건 각 부동산의 가치에 관하여 원고를 기망하여 이 사건 각 부동산의 매매대금으로 그 실제 가치보다 더 많은 돈을 지급받아편취하였다거나 부당이득을 얻었다고 할 수 없고, 또한 원고가 수분양 아파트와 관련하여 피고 B의 잘못으로 이 사건 공유지 감정평가액 상당인 37,610,450원의 분담금을 더 부담하게 되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 나아가 볼 필요 없이 모두 이유 없다.

① 이 사건 매매계약 무렵 피고 조합의 위 재개발사업이 수년 동안 별다른 진전이 없는 상태였고, 이 사건 매매계약서 특약사항에 '건물의 노후로 인한 누수 등의 발생시 잔금일을 기준으로 그 이전은 매도인이, 잔금일 이후는 매수인이 책임지기로 하고(제3항), 매매대금 중 현 임대보증금은 잔금에서 공제하며, 현 임대차계약은 매수인이 승계한다(제7항)'는 내용이 있으며, 원고가 이 사건 각 부동산을 매수하여 이 사건 매매목적물의 임차인으로부터 매월 차임 120만 원을 지급받을 수 있었던 것으로 보이는 점, 이 사건 감정평가액이 정해진 시기가 이 사건 매매계약 체결시기보다 약 7년전인 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 각 부동산을 매수한 것이 오로지 피고 조합으로부터 아파트를 분양받기 위함이었다거나, 또는 원고와 피고 B이 이 사건 각 부동산의 매매대금 3억 원을 이 사건 감정평가액이나 이 사건 각 부동산의 감정평가액에 기초하여 정하였다고 보기 어렵다.

② 피고 B이 2008년경 이 사건 각 부동산을 이 사건 공유지의 평가액이 포함된 이 사건 감정평가액 256,879,426원보다 더 큰 금액인 2억 5,800만 원에 매수하였음에도, 그로부터 약 9년이 경과한 2017. 8.경에 원고에게 이 사건 감정평가액을 기초로 하여 이 사건 각 부동산의 매매대금을 정하여

매도한 것으로 보기 어렵다. 오히려 피고 B은 자신이 이 사건 각 부동산을 취득한 가액 등을 고려하여 이 사건 각 부동산의 매매대금으로 애초에 3억 2,000만 원을 제시하였다가 공인중개사의 중개로 원고와 협의하여 이 사건 각 부동산의 매매대금을 3억 원으로 합의한 것으로 보인다.

③ 설사 원고가 이 사건 감정평가액 256,879,426원을 이 사건 각 부동산만의 감정평가액으로 잘못 알고서 이 사건 각 부동산을 3억 원에 매수한 것이라 하더라도, 이는 의사표시 동기에 착오가 있는 경우에 해당한다 할 것이다. 그런데, 피고 D가 원고에게 앞서 본 내용으로 위 메모지를 작성해 줄 당시에 피고 B이 이에 관여하였다거나 그 자리에 있었다고 볼 만한 별다른 증거가 없으며, 원고가 피고 D를 통하여 피고B에게 이 사건 각 부동산의 감정평가액에 관한 자료를 요청하였다는 사정만으로 원고와 피고 B이 이 사건 매매계약 당시 원고의 위 동기를 의사표시의 내용으로 삼았다고 보기 어렵다.

④ 피고 B이 2010. 5. 28.경 피고 조합으로부터 '분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격'을 앞서 본바와 같은 내용으로 통지를 받은 적이 있다 하더라도, 위 통지 시기와 이 사건 매매계약 체결 시기 사이에 약 7년 정도의 간극이 있는 점, 피고 B이 피고 조합으로부터 확인받거나 발급받은 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 감정평가액 서류의 각 기재 내용 등에 비추어 보면, 피고 B이 이 사건 매매계약 당시 이 사건 감정평가액 256,879,426원에 이 사건 매매목적물이 아닌 이 사건 공유지의 감정평가액이 포함되었음을 알면서도 원고에게 이를 알리지 않았다고 단정하기 어렵다. 설사 그렇지 않다 하더라도, 원고와 피고 B이 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 각 부동산의 감정평가액 내지 이 사건 감정평가액을 기초로 하여 이 사건 각 부동산의 매매대금을 3억원으로 정한 것으로 보기 어려움은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B이 이 사건 매매계약 당시 원고에게 이 사건 감정평가액 256,879,426원에 이 사건 공유지 감정평가액 37,610,450원이 포함되었음을 고지할 의무를 부담하였다거나, 피고 B이 이를 원고에게 고지하지 않은 것이 신의칙에 위반된다고 보기 어렵다.

3. 원고의 피고 조합, 피고 D에 대한 청구

가. 원고의 피고 조합에 대한 주장 및 판단

1) 원고의 주장

피고 조합은 이 사건 각 부동산을 매수하려는 사람이 이 사건 각 부동산의 감정가액을 확인하여 매매대금을 정하려는 것임을 알면서도 피고 B에게 앞서 본 바와 같이 이 사건 공유지에 관한 아무런 기재 없이 단지 위 E와 F만 기재한 채 종전자산 가액을 이 사건 공유지의 감정평가액이 포함된 256,879,426원으로 기재하여 허위 내지부정확한 내용의 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 감정평가액 서류를 확인 내지 발급해 준 잘못을 저질렀고, 이로 인하여 원고는 이 사건 감정평가액 서류를 이용한 피고 B의 기망행위에 속아 이 사건 각 부동산만의 감정평가액을 256,879,426원으로 잘못 알고 이 사건 각 부동산을 3억 원에 매수함으로써 이 사건 공유지 감정평가액 상당인 37,610,450원을 더 지급한 손해를 입게 되었거나, 또는 원고가 수분양 아파트의 부담금으로 위 37,610,450원을 더 부담하는 손해를 입게 되었다. 따라서 피고 조합은 원고의 위 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 판단

원고가 제출한 증거들만으로는 피고 조합이 피고 B에게 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 감정평가액 서류를 확인 내지 발급해 줄 당시 원고와 피고 B 사이 의 이 사건 매매계약 체결 또는 그 사용처 등에 관하여 알았거나 알 수 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 또한 피고 B이 원고와 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 각 부동산의 감정평가액에 관하여 원고를 기망하였다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 피고 조합에 대한 주장은 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 원고의 피고 D에 대한 주장 및 판단

1) 원고의 주장

가) 피고 D는 이 사건 매매계약 체결을 중개하는 과정에서 원고로부터 이 사건 각 부동산의 감정평가액의 확인 요청을 받았고 이 사건 각 부동산의 매매대금이 이 사건 각 부동산의 감정평가액을 기초로 결정되었음에도, 공인중개사로서의 선관주의의무 내지 설명의무를 해태하여 이 사건 각 부동산의 감정평가액의 확인을 위한 조치를 제대로 하지 않았다. 또한 피고 D는 신의칙에 위반하여

원고에게 이 사건 감정평가액 256,879,426원에 매매목적물인 아닌 이 사건 공유지의 감정평가액이 포함되어 있음을 고지하지 않은 잘못을 저질렀다. 피고 D의 위와 같은 잘못으로 인하여 원고는 이 사건 각 부동산만의 감정평가액이 위 256,879,426원인 것으로 잘못 알고 이를 기초로 하여 이 사건 각 부동산을 3억 원에 매수하여 이 사건 각 부동산의 실제 가치보다 이 사건 공유지의 감정평가액 상당인 37,610,450원을 더 지급하는 손해를 입게 되었다. 따라서 피고 D는 원고의 위 손해를 배상할 책임이 있다.

나) 또한, 피고 D는 이 사건 매매계약 체결을 중개하는 과정에서 피고 B이 실제 감정평가액이 219,268,976원(= 이 사건 감정평가액 256,879,426원 - 이 사건 공유지 감정평가액 37,610,450원)에 불과한 이 사건 부동산만의 감정평가액을 256,879,426원으로 기재된 허위 내용의 감정평가액 서류를 원고에게 제시하는 방법으로 원고를 기망한 행위를 방치하였다. 따라서 피고 D는 피고 B와 공동불법행위자로서 원고의 위 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 판단

가) 원고의 첫째 주장에 관한 판단

위에서 본 바와 같은 경위로 피고 D가 이 사건 매매계약을 중개하는 과정에서 피고 B으로부터 건네받은 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 감정평가액 서류는 위 재개발사업의 시행자인 피고 조합으로부터 확인 내지 발급된 것이고, 피고 D가 이 사건 매매계약의 체결을 중개하는 과정에서 위 서류들의 기재 내용의 정확성에 대하여 의심을 가질만한 특별한 사정이 있었다고 볼 만한 별다른 사정이 있었다고 보기 어려운 점, 앞서 본 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 감정평가액 서류의 각 기재 내용 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 공인중개사인 피고 D가 피고 조합측에 대하여 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 감정평가액 서류의 각 기재 내용에 대하여 직접 확인하지 않은 것이 공인중개사로서의 선관주의의무 내지 설명의무에 위반된다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

또한, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 D가 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 감정평가액 서류에 기재된 이 사건 감정평가액 256,879,426원에 이 사건 공유지의 감정평가액도 포함되어 있음을 알았거나 알 수 있었다고 할 수 없으므로, 피고 D가 신의칙에 위반하여 원고에게 이 사건

감정평가액 256,879,426원에 이 사건 공유지의 감정평가액이 포함되어 있음을 고지하지 않은 잘못을 저질렀다고 볼 수 없다.

따라서 원고의 위 주장은 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

나) 원고의 둘째 주장에 관한 판단

피고 B이 원고와 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 각 부동산의 감정평가액에 관하여 원고를 기망하였다고 볼 수 없고, 피고 D가 이 사건 공개와 보존 요청서 및 이 사건 감정평가액 서류에 기재된 각 감정평가액에 매매목적물이 아닌 이 사건 공유지의 감정평가액이 포함되어 있음을 알았거나 알 수 있었다고 할 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 D가 피고 B의 기망행위를 방치하였음을 전제로 하는 원고의 위 주장도 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여,주문과 같이 판결한다.

판사 김행순