

서울중앙지방법원 2020. 11. 24 선고 2020가단5099240 판결 [부당이득금 반환 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 우면 담당변호사 신은경

피 고 1. 주식회사 B

2. C

3. D

소송대리인 변호사 김완수

소송복대리인 변호사 이상훈, 김성주

변론 종결 2020. 11. 10.

판결 선고 2020. 11. 24.

주 문

1. 원고에게, 피고 주식회사 B, C은 공동하여 70,000,000원, 피고 D는 피고 주식회사B, C과 공동하여 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같은 취지(일부청구. 다만 원고는 피고 D에 대하여 피고 C와 공동하여서만 의무의 이행을 구하나 피고 D의 의무는 피고 주식회사 B의 의무와도 부진정연대채무의 중첩관계에 있다).

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

원고는 2017. 12. 18.경 순천시 E 전 2170㎡(약 650평, 이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수하여 2018. 1. 15. 그 소유권이전등기를 마친 사람이고, 피고 C은 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라고 한다)을 운영하는 사람이며, 피고 D는 피고 회사에 근무하였던 사람이다.

나. 원고와 피고 회사의 도급계약 체결

원고는 피고 회사(다만 피고 회사는 사실상 피고 C의 1인 회사로, 원고나 위 피고들은 아래에서 보는 계약의 이행에 있어서 피고 회사와 피고 C을 구별하지는 않았던것으로 보인다)와 도급계약을 체결하고 이 사건 토지에 주택을 짓고자 하였는데, 자금사정이 여의치 않아 이들 사이의 계약 내용이 아래와 같이 변경되었다.

- 1) 2017. 12. 19.경 피고 회사가 대금 2억 2,500만 원에 30평 주택 3동을 짓기로 하고, 원고가 피고 회사에 4,500만 원을 지급
- 2) 2018. 1. 23.경 이 사건 토지를 6등분하여 피고 회사가 토지 중 1/6에 30평 주택1채를 짓고, 공사비용은 토지 중 4/6를 매각하여 충당하며, 나머지 토지 1/6은 컨설팅비용으로 피고 회사에 지급하기로 약정
- 3) 2018. 3. 27.경 이 사건 토지를 분할하여 약 120평을 원고의 소유로 남겨 여기에 피고 회사가

2018. 4. 30.까지 30평 주택 1채를 짓고(이하 '이 사건 공사'라고 한다), 나머지 약 530평은 건축비 및 기반시설비용으로 원고가 피고 회사에 양도하되, 근저당권을 설정하여 토목·건축공사를 위해 필요한 자금을 마련하기로 합의

다. 이 사건 토지의 분할, 명의신탁 및 임의경매

1) 피고 C, D는 2018. 5. 11.경 이 사건 토지 중 530평에 관한 명의신탁약정을 하면서, '이 사건 토지 중 530평은 원고로부터 피고 회사 실질사장 피고 C이

공사비·설계비·단지조성비·분양·기타사업비로 대물로 받은 토지이고 대출을 위해 피고 D의 명의를 빌려 등기하되 위 공사비 및 사업비 지급을 위해 피고 C이 필요 서류를 요구하면 즉시 발급한다.'는 내용의 각서를 사진으로 찍어 문자메시지로 주고받았다.

2) 원고는 2018. 5. 30. 이 사건 토지 중 1432㎡를 F으로 분할하여(이하 지번으로 특정한다), 2018. 6. 15. 피고 D 명의로 소유권이전등기를 하였다.

3) F 토지에 관하여 2018. 6. 21. 채권최고액 3,000만 원, 채무자 피고 D, 채권자 G으로 하는 근저당권설정등기가 이루어졌고, G의 신청에 따라 2018. 10. 2. 광주지방법원 순천지원 H로 임의경매개시결정이 이루어졌으며, 2019. 6. 21. 위 임의경매절차에서 매각되어 제3자에게 소유권이 이전되었다.

4) 위 임의경매절차에서 경매비용 1,775,448원과 1순위 근저당권자에 대한 배당금 3,000만 원을 공제한 잔여매각대금 55,724,552원이 피고 D에게 배당되었다.

라. 원고는 2019. 11. 4. 내용증명우편으로 피고 회사와 피고 C에게 이행지체와 민법제673조(완성전 도급인의 해제권)를 이유로 도급계약을 해제한다고 통지하고, 계약해제에 따른 원상회복으로 원고가 지급한 공사대금 4,500만 원 및 F 토지의 반환을 요구하였다.

마. 한편 이 사건 공사는 피고 회사가 2018년 3월경 이 사건 토지에 자재를 쌓아놓거나(원고 주장) 부지정리를 하였을 뿐(피고 회사 주장), 이후 이 사건 변론종결 무렵까지 더 이상의 공사 진척은 없는 상황이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(각 가지번호를 포함하고, 이하 같다), 을가 제2 내지

13호증, 을나 제1, 2, 3호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고 회사에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 이 사건 공사는 그 준공예정일로부터 2년 반이 지나도록 공사에 진척이 없는데다가 재개 여부도 불명한 상태이다. 원고는 피고 회사에 대하여 이행지체를 이유로 도급계약을 해제한바(민법 제673조에 따라서도 공사도급계약을 해제한다고 통지한 점은 앞서 본 바와 같다), 원고와 피고 회사 사이의 도급계약은 원고가 계약해제의 의사를 표시한 2019. 11. 4.경 적법하게 해제되었다. 따라서 피고 회사는 계약해제에 따른 원상회복으로서 원고에게 원고로부터 받은 공사대금 4,500만 원과 F 토지를 반환할 의무가 있고, F 토지를 반환할 수 없게 된 이상 그 가액상당을 지급할 의무가 있다. 원고가 주장하는 F 토지의 가액 8,660만 원에 대하여는 피고 회사가 명백하게 다투지 아니하므로[한편 임의경매절차에서 위 토지가 8,750만 원에 매각된 사실은 앞서 1.의 다.항 4)에서 본 바와 같고, 원고가 주장하는 가액은 위 매각가격의 범위 내에 있다], 피고 회사가 원고에게 지급할 돈은 1억 3,160만 원(= 4,500만 원 + 8,660만 원)이 된다.

따라서 다른 특별한 사정이 없는 한 피고 회사는 원고에게 1억 3,160만 원의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 7,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이를 인용하는 이상 피고 C과의 공동불법행위로 인한 손해배상청구에 관하여는 나아가 살피지 아니한다).

나. 피고 C에 대한 청구

1) 원고의 주장

원고는 피고 C의 아래와 같은 불법행위로 원고가 합계 1억 3,160만 원의 손해를 입었으므로, 위 피고가 이를 배상할 책임이 있다고 주장한다.

○ 피고 C은 이 사건 공사를 수행할 능력이 없음에도 피고 회사의 실질사장이라 고 원고를 속여 공사대금으로 4,500만 원을 가져갔다.

○ 피고 C은 F 토지의 매각 등으로 공사비를 조달할 능력이 없음에도 이를 매각해주겠다고 원고를

속여 소유권이전등기에 필요한 서류를 전달받은 후 이를 담보로 사채를 빌렸고, 이후 사채를 갚지 못하여 토지가 매각되는 바람에 원고가 토지 가액 8,660만 원 상당의 손해를 입었다.

2) 공사대금 4,500만 원 상당 손해배상 부분

피고 C이 피고 회사의 대표자 사내이사로 위 회사를 운영하는 사실, 원고가 2017. 12. 19.경 체결된 도급계약에 따라 피고 회사에 공사대금 4,500만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 회사가 2017. 12. 19.경 체결된 도급계약의 내용대로 원고로부터 대금 2억 2,500만 원을 지급받았더라도 그무렵 이 사건 공사를 수행할 능력이 없었다고 단정하기 어렵다. 이 부분 기망에 관한 원고의 주장을 인정하기 어려운바, 원고가 피고 회사에 위 돈을 지급함에 있어서 피고 C의 기망이나 다른 불법행위가 개입되었다고 인정할만한 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 선 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

3) F 토지 가액 상당 손해배상 부분

위 인정사실, 앞서 든 증거, 을가 제17호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 그 무렵 피고 C과 피고 회사의 경제사정, 사채의 액수 및 F 토지의 가액, 이 사건 공사의 진행정도, 위 사채가 이 사건 공사를 위하여 사용되었는지도 불명한 점 등의 사정을 더하여 보면, 피고 C은 공사비 조달 명목으로 F 토지의 소유권을 이전할 당시 위 토지의 매각하여 공사비를 조달하거나 위 토지를 담보로 빌린 돈으로 이 사건 공사를 완성할 수 있는 능력이 없었다고 봄이 타당하다.

피고 C은 위와 같은 능력이 없었음에도 자신의 능력을 과신하여 F 토지의 소유권을 이전하였고 결국 이로 인하여 원고는 공사 착공도 안 된 상태에서 토지의 소유권을 잃게 된 바, 위와 같은 피고 C의 행위는 원고에 대한 불법행위가 되므로, 피고 C은 원고에게 이로 인하여 원고가 입은 위 토지 가액 상당 손해를 배상할 책임이 있다. 한편 원고가 주장하는 F 토지의 가액 8,660만 원에 대하여는 피고 C이 명백하게 다투지 아니한다.

따라서 다른 특별한 사정이 없는 한 피고 C은 8,660만 원의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 7,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 C의 이와 같은 의무는 피고 회사의 원고에 대한 앞서 인정한 의무와 부진정연대채무의 중첩관계에 있다.

다. 피고 D에 대한 청구

1) 불법행위로 인한 손해배상

원고는 피고 D가 피고 C와 함께 F 토지의 소유권을 이전한 후 원고의 동의 없이 제3자에 담보로 제공하고 사채를 빌린 후 이를 갚지 못하여 임의경매로 매각되게 하였다고 주장하면서 이로 인한 손해배상의무가 있다고 주장한다.

그러나 1.의 나.항 3), 4)에서 본 원고와 피고 회사 사이의 합의 내용이나 피고 D명의로 소유권이전등기가 이루어진 경위, 근저당권 설정 경위 등에 비추어 보면 원고가 위 토지를 제3자에 담보로 제공하고 돈을 빌리는 데 동의한 사실을 인정할 수 있다. 또한 피고 D가 원고의 인식 아래 소유권이전등기나 근저당권 설정에 있어서 명의 를 빌려준 것 외에 위 토지가 임의경매로 매각되는 과정에 기여한 바 있다고 인정할만한 주장이나 증거가 없는데, 위와 같이 명의를 빌려준 행위 역시 원고에 대한 불법행위가 된다고 보기 어렵다. 달리 피고 D의 불법행위를 인정할만한 주장이나 증거가 없으므로, 이 부분 원고 주장은 이유 없다.

2) 부당이득반환

가) 피고 D가 2018. 5. 11.경 피고 C와 명의신탁약정을 한 사실, 원고가 2018. 3.27.경 피고 회사와의 합의에 따라 F 토지를 바로 피고 D 명의로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 무렵 피고 C, D 사이에 오고간 각서의 내용 등에 비추어 당시 명의신탁의 목적이 토지를 담보로 대출받아 원고의 주택 공사비 등에 사용하기 위한 것이었음을 피고 D도 알고 있었다고 추인할 수 있다. 또한 을가 제14호증, 을나 제2호증의 각 기재 및 영상에 의하면, 피고 C이 2018년 7월경 피고 D에게 F 토지의 반환을 요구하자 피고 D가 원고 앞으로 다시 위 토지의 소유권을 이전하기 위한 인감증명서를 발급받았던 사실도 인정할 수 있다.

나) 위 인정사실에 의하면 F 토지에 관한 피고 C, D 사이의 명의신탁약정 및 피고 D 명의의 소유권이전등기는 모두 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항 및 제2항 본문에 따라 모두 무효이므로, 피고 D는 법률상 원인 없이 취득한 위 토지를 원고에게 반환할 의무가 있고, 위 토지가 경매로 매각되어 반환할 수 없게 된 이상 그로 인하여 위 피고가 취득한 이익을 반환할 의무가 있다

다) 나아가 반환의 범위에 관하여 보건대, 원고가 F 토지의 가액 상당 손해를 입었다고 하더라도 피고

D는 취득한 이익의 범위 내에서만 이를 반환할 의무를 부담한다. 위 인정사실에 의하면 피고 D는 F 토지에 관한 임의경매절차에서 무효인 소유권이 전등기에 기하여 위 토지의 소유자로서 경매비용과 1순위 근저당권자에 대한 3,000만원의 배당금을 공제한 잔여매각대금 55,724,552원을 배당받은바, 위와 같이 배당받은 돈이 위 피고가 취득한 부당이익으로서 원고에게 반환할 금액이 된다[한편, 원고는 피고 D가 위 인정범위를 초과한 8,660만 원 상당의 부당이득을 취득하였다고 주장하나, 1 F 토지의 임의경매 매각대금 중 잔여매각대금을 제외한 나머지는 경매비용과 1순위근저당권자 배당금인데, 경매비용은 피고 D가 취득한 이익이 될 수 없고, 2 1순위 근저당권자 배당금의 경우 그 피담보채권의 채무자가 변제로 인한 이익을 취득한다고 할것인데, 위 1.의 다.항 3)에서 본 바와 같은 설정경위나, 2018. 6. 21. 피고 회사의 계좌에 2,000만 원이 입금된 사실(을가 제17호증의 기재)에 비추어 그 피담보채권의 실제채무자는 피고 회사라고 봄이 타당하다. 따라서 경매비용이나 1순위 근저당권자 배당금 부분은 피고 D가 취득한 이익이라고 볼 수 없고, 달리 피고 D가 위에서 인정한 금액을 초과하여 이익을 취득하였다고 인정할만한 주장이나 증거가 없다].

라) 따라서 다른 특별한 사정이 없는 한 피고 D는 원고에게 55,724,552원의 범위내에서 원고가 구하는 바에 따라 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 D의 이와 같은 의무는 피고 회사 및 피고 C의 원고에 대한 앞서 인정한 의무와 부진정연대채무의 중첩관계에 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 피고 회사, C의 주장에 관한 판단

1) 주장의 요지

위 피고들은, 원고가 피고 C에게 컨설팅비용으로 이 사건 토지 중 362㎡, 시가 2,000만 원 상당을 지급할 의무가 있고, 위 컨설팅비용과 피고 D에게 배당된 돈을 받으면 이 사건 공사를 완료할 수 있다고 주장한다. 또한 2018. 1. 9.경 문자메시지를 통해 도급계약은 무효가 되었다고도 주장한다.

2) 판단

위 피고들이 주장하는 컨설팅비용은 2018. 1. 23.경 약정에 따른 것으로 보이는데(다만 약정 당사자는 원고와 피고 회사이고, 컨설팅비용 역시 피고 회사에 지급되는 것으로 보인다), 2018. 3.

27.경 합의(컨설팅비용의 언급 없이 530평을 양도하는 것으로 되어 있다)에 따라 위 약정 내용이 변경된 사실은 위 1.의 나. 항에서 본 바와 같으므로, 나머지 점에 관하여 나아가 살피지 아니하더라도 이 부분 위 피고들 주장은 이유없다.

원고가 이행지체를 이유로 도급계약을 적법하게 해제한 이상 컨설팅비용(이유 없음은 위에서 본 바와 같다)과 D에게 배당된 돈을 받으면 공사를 완공할 수 있는지 여부는 위 해제로 인한 피고 회사의 원상회복의무에 어떠한 영향을 미치지 아니한다.

한편 원고와 피고 회사 사이에 당초 2017. 12. 19.경 체결된 도급계약의 내용이 수회 변경되어 최종적으로는 2018. 3. 27.경 합의에 따라 위 1.의 나.항 3)에서 본 바와 같은 내용으로 남게 된 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고의 계약해제 의사표시는 위와 같이 최종적으로 변경된 계약내용에 따른 도급계약을 해제하는 의사표시라고 봄이 타당하므로, 이와 다른 위 피고들 주장도 받아들이지 아니한다.

따라서 위 피고들의 주장은 모두 이유 없다.

나. 피고 D의 주장에 관한 판단

1) 주장의 요지

서울중앙지방법원 2019가단38473 부당이득금반환 청구의 소 사건에서 피고 C과 피고 D 사이에 F 토지의 임의경매절차에서 배당받은 돈 중 3,100만 원을 제외한 나머지 돈을 피고 D의 소유로 하는 화해권고결정이 확정되었다.

피고 D는 밀린 급여를 받기 위해 명의를 대여하였다. F 토지에 관한 위 고 명의 의 소유권이전등기는, 피고 회사가 원고로부터 받을 공사대금이 존재한다면 담보목적으로 유효하다. 피고 회사는 위 토지를 원고로부터 대물변제로 받은바, 이후 피고 회사가 이를 다시 피고 D에게 처분하거나 명의신탁한 것은 문제가 없다. 피고 D는 피고회사로부터 받을 체불임금 2,000만 원, 구상금 360만 원의 채권에 대한 담보 목적으로 명의를 이전받은 바, 위 피고 명의 소유권이전등기는 채권의 범위 내에서 유효하다.

2) 판단

피고 회사가 이 사건 공사 자금을 조달하기 위해 피고 D에게 F 토지를 명의신탁하였고, 피고 D도 이를

알고 있었던 사실은 위 2.의 다. 항 2)에서 본 바와 같으므로 이와 다른 전제에 선 피고 D의 주장은 이유 없다. 피고 D가 주장하는 그 밖의 사정은 위 피고 명의의 소유권이전등기가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 무효라는 점에 영향을 미치지 아니하는바, 위 등기가 유효함을 전제로 하는 피고 D의 주장도 모두 이유 없다.

F 토지에 관한 피고 D 명의의 소유권이전등기가 무효인 이상 위 피고가 원고에 대하여 위 토지를 부당이득으로 반환할 의무를 부담한다는 점은 앞서 본 바와 같고, 위 피고와 피고 C 사이에 화해권고결정이 확정되었다는 사정이나 피고 D가 피고 회사에 대하여 채권이 있는지 여부는 피고 D의 원고에 대한 위와 같은 의무에 영향을 미치지 아니한다. 이에 관한 피고 D의 주장도 모두 이유 없다.

다. 소 결

피고들의 주장은 모두 이유 없으므로, 각 도급계약해제에 따른 원상회복의무(피고회사), 불법행위로 인한 손해배상(피고 C), 부당이득반환의무(피고 D)의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 원고에게, 피고 회사, C은 공동하여 7,000만 원, 피고 D는 피고 회사, C과 공동하여 5,000만 원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2020. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김영아