

서울중앙지방법원 2023. 8. 23 선고 2022가단5152879 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고유한회사 A

소송대리인 법무법인 다솜

담당변호사 오정현

소송복대리인 변호사 주태권

피고1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 율정

담당변호사 남대원

변론 종결2023. 7. 12.

판결 선고2023. 8. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 157,853,340원 및 이에 대하여 2019. 4. 5.부터 이 소장 부분 송달 다음날까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D(이하 주식회사의 경우 상호로만 기재한다)은 1999. 12. 24. 보령시장으로부터 보령시 E외 10 필지(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다) 지상에 주건물 3동, 부속건물 3동 총 156세대의 아파트를 신축하는 내용의 주택건설사업계획의 승인을 받았다(이하 위 주택건설사업을 '이 사건 사업'이라고 한다).

나. 원고는 2003. 3. 19. 보령시장으로부터 이 사건 사업주체를 D에서 원고로 변경하는 내용의 사업계획변경승인을 받았다.

다. 피고 B은 이 사건 부동산의 소유자인데, 2015. 1. 9. F과 사이에 이 사건 부동산 및 이 사건 사업권을 4,250,000,000원에 매도하는 내용의 토지 및 사업권 매매계약을 체결하였다.

라. 피고 B은 2016. 9. 5. F과 사이에 이 사건 사업권 대금에 관하여 아래와 같은 내용의 합의를 하였다.

2. 토지사용승낙서의 제공 및 매매대금 지급 관련 합의

(1) F은 피고 B에게 계약금과 중도금으로 12억 7,500만 원을 기지급하였다.

(2) F의 피고 B에 대한 토지 대금 잔금은 17억 2,500만 원이고, 제3자에 대한 사업권 인수 대금은 10억 원이며, 미지급 감리비용으로 사업주체변경승인 과정에서 지출되어야 할 감리비용은 2억 5,000만 원이다.

3. 사업권 대금 지급 관련 합의

(1) 사업권 대금은 F이 3자에게 3자와 합의된 시기에 합의된 비율에 따라 직접 지급한다.

(2) F과 3자 사이에 사업주체변경승인 완료 후 30일 내에 대금 10억 원의 50%를 지급하고, 분양승인 완료 또는 민원해결 완료 후에 나머지 50%를 지급하는 것에 대하여 합의가 되었다.

4. 기타 합의

(2) F이 사업계획변경승인신청을 하였음에도 불구하고 보령시장으로부터 승인을 받지 못할 경우, 이 합의서는 효력을 상실하며, F과 피고 B이 2015. 1. 9. 작성한 이 사건 매매계약서에 따라 해결하기로 한다.

마. 위 매매계약에 따라 이 사건 사업권을 F에게 양도할 의무가 있었던 피고 B은 원고로부터 이 사건 사업권을 양수하기 위하여 2018. 3. 6. 원고와 사이에 이 사건 사업권에 대한 양도양수계약을 체결하였는데, 주요한 내용은 아래와 같다(이하 '이 사건 양도양수계약'이라고 한다).

제2조 양수금액 및 지급시기

가. 이 사건 사업권은 1999년경 승인되었으나 그 동안 시공사들의 경제적 사정 등으로 아파트건물 골조공사 중 공사가 중지되어 약 10여 년간 방치되어 현재 철거 위기에 있으며, 그 동안 주변 채무관계로 사업주체인 회사 명의가 수차 변경되기도 하였으나, 현재 원고 명의로 존재하고 있다. 다. 따라서 원고와 피고 B은 상호 위와 같은 사정과 그 실정을 통감하여 원고는 이 사건 사업권을 토지주인 피고 B에게 이전하여 중단된 아파트 공사를 추진하여 건축을 하는 것이 현명하다고 판단하여 원고는 사업권이전절차에 필요한 모든 절차에 대하여 협조이행하고, 다만 추후 이 사건 사업권의 권리가 피고 B 명의로 변경 확정 시 피고 B은 원고에게 사업권 이전에 따른 사례금으로 1억 5,000만 원을 지급하기로 한다.

바. 이 사건 양도양수계약에 따라 피고 B은 원고에게 1억 5,000만 원을 지급하였고, 원고는 피고 B에게 주택건설사업명의변경동의서, 시공권 포기각서, 상수도 원인자 부담금에 대한 양도양수서, 농지조성비 및 전용부담금 납부금액에 대한 채권양도양수서 등 제반 서류를 교부하여 주었으며, 피고 B은 피고 C을 설립하여 2019. 6. 13. 보령시장으로부터 이 사건 사업주체를 원고에서 피고 C로 변경하는 내용의 사업계획변경승인을 받았다.

사. 한편, F은 피고 B을 상대로 광주지방법원 2019가합56697호로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행을 구하는 소를 제기하였고, 원고는 위 소송의 항소심인 광주고등법원 2020나21724호, 2020나23065호에 독립당사자로 참가하며 F을 상대로 위 2016. 9. 5. 합의서에 따른 사업권 인수 대금 10억 원의 지급을 구하였으나, 항소심 법원은 2021. 1. 20. '특별한 사정이 없는 한 F은 원고에게 인수대금 1억 5,000만 원을 지급할 의무가 있다. 그러나 위 2016. 9. 5.자

합의서가 실효 되었으므로, 원고의 청구는 이유 없다.'라는 내용으로 독립당사자인 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 원고는 피고 B의 요청에 따라 보령시장에 대한 제출용으로 상수도원인자부담금에 대한 양도양수서, 농지조성비 및 전용부담금 납부금액에 대한 채권양도양수서(이하 상수도원인자부담금, 농지조성비 및 전용부담금을 통칭하여 '부담금'이라고 하고, 위 각 양도양수서를 통칭하여 '부담금 양도양수서'라고 한다)를 제공하여 준 것일 뿐이므로, 채권양도양수에 대한 청약과 승낙이라는 의사 합의가 있다고 볼 수 없다. 그렇다면 피고 B는 실질적 수익자, 피고 C 형식적인 수익자로서 사업주체 변경 시 당연히 납부하여야 할 부담금의 납부의무를 면하고, 동액 상당의 이익을 얻은 것이므로, 피고들은 공동하여 원고에게 부당이득으로 부담금 상당인 157,853,340원을 지급해야 한다(주위적 청구원인).

2) 부담금 양도양수서상의 채권양도양수계약이 유효하다고 한다면, 피고들은 원고에게 그 계약에 따른 양도양수대금을 지급할 의무가 있으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 양도양수대금 157,853,340원을 지급해야 한다(예비적 청구원인).

나. 피고들의 주장

원고와 피고 B은 이 사건 양도양수계약을 체결할 당시 이 사건 사업권 대가를 산정함에 있어서 부담금 등의 비용지출까지 고려하였고, 원고는 이 사건 양도양수계약을 체결하면서 이 사건 사업에 관한 일체의 권리를 포기하는 내용의 포기각서까지 작성하였으므로, 원고의 청구는 이유 없을 뿐 아니라 금반언과 신의칙에도 반한다.

3. 판단

가. 인정사실

앞서 든 증거들, 이 법원의 보령시 건축허가과에 대한 사실조회결과에 변론전체의 취지를 더하면

아래와 같은 사실이 인정된다.

1) 원고는 이 사건 양도양수계약에 따른 이 사건 사업권의 이전을 위하여 상수도원인자부담금에 대한 양도양수서와 농지조성비 및 전용부담금 납부금액에 대한 채권양도양수서를 보령시에 제출하였는데, 위 각 문서에는 양도인인 원고의 날인만 되어 있다. 상수도원인자부담금에 대한 양도양수서는 '양도인인 원고가 양수인인 피고 C에게 기존 납부한 50,749,000원에 대한 납부금액과 권원을 양도한다.'는 내용이고, 농지조성비 및 전용부담금 납부금액에 대한 채권양도양수서는 '양도인인 원고가 양수인인 피고 C에게 기 납부된 농지조성비 및 전용부담금 납부금액에 대한 권한 일체를 양도한다.'는 내용이다.

2) 상수도원인자부담금 50,749,000원은 원고가 납부하였고, 농지조성비 및 전용부담금 107,104,340원 G이 납부하였는데, 보령시는 이 사건 사업주체가 몇 차례 변경되는 과정에서 농지조성비 및 전용부담금의 양도양수가 확인되지 않아서 원고로부터 '기납부자가(양도양수를 받은 자 포함)가 농지보전부담금의 양도를 부인하여 지급의무사유가 발생할 경우 지체 없이 농지보전부담금 107,104,340원을 납부할 것을 서약한다.'라는 지불각서를 제출받았다.

나. 구체적 판단

주위적 청구원인과 예비적 청구원인을 함께 본다. 위 인정사실, 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 양도양수계약의 대상인 이 사건 사업권에는 부담금에 관한 권리까지 포함되어 있다고 봄이 타당하다. 원고가 피고 B으로부터 양도양수대금 1억 5,000만 원을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들이 법률상 원인 없이 실질적 내지 형식적 이익을 얻었다고 볼 수 없고, 원고가 피고들을 상대로 양도양수대금의 지급을 구할 수도 없다. 원고의 주위적 청구원인과 예비적 청구원인은 모두 이유 없다.

① 이 사건 양도양수계약서 제2조 다.항은 '원고는 사업권 이전에 필요한 모든 절차에 대하여 협조하고, 다만 추후 이 사건 사업권의 권리가 피고 B 명의로 변경 확정시 피고 B은 원고에게 사업권 이전에 따른 사례금으로 1억 5,000만 원을 지급하기로 한다.'라고 규정하고 있으므로, 원고는 피고 B에 대하여 사례금 1억 5,000만 원의 대가로서 사업권 이전에 필요한 모든 절차에 대하여 협조할 의무를 부담한다고 보아야 하는데, 부담금 양도양수서의 제출이 없이는 사업주체를 변경하는 내용의

사업계획변경승인을 받을 수 없으므로, 부담금 양도양수서의 제출의무는 위 협조의무에 포함된다고 해석함이 타당하다.

② 부담금 양도양수서는 양도양수대금의 기재가 없고, 양도인인 원고의 날인만 되어 있으며, 특히 부담금 양도양수서 중 농지조성비 및 전용부담금 납부금액에 대한 채권양도양수서에는 채권액조차 특정되어 있지 않은데, 이는 원고가 위 협조의무의 이행으로서 부담금 양도양수서를 간이하게 작성해서 보령시에 제출하였기 때문이라고 보는 것이 자연스럽다.

③ 원고에게 당시 이 사건 양도양수계약에서 정한 사업권 양도양수대금인 1억 5,000만 원과 별도로 부담금을 지급받을 의사가 있었다면 피고 B와 부담금에 관한 별도의 약정을 체결하거나 부담금 양도양수서에 양도양수대금을 기재하는 등의 방법으로 자신의 권리를 확보할 수 있는 기회가 있었을 터인데, 원고는 아무런 조치를 취하지 않았고, 오히려 피고 B에 대하여 '건축물의 시행사 권원에 관한 일체의 권리를 모두 포기한다.'라는 내용의 포기각서를 작성해주었으며, 이 사건 소 제기 이전까지는 부담금에 관한 권리 주장을 하지도 않았다.

④ 원고는 부담금의 합계가 157,853,340원인데, 부담금을 포함한 이 사건 사업권의 양도양수대금이 1억 5,000만 원이라고 해석하는 것은 부당하다는 취지로도 주장하나, 원고가 G 내지 그 이후의 사업주체에게 농지조성비 및 전용부담금 양도양수대금으로 107,104,340원을 지급하였다는 사실을 인정할 증거가 없다. 설령 원고가 107,104,340원을 실제로 지급하였다고 하더라도, 피고의 반박 주장과 같이 원고가 이미 투자한 비용들에 대해 손해를 보고 있던 상황에서 투자한 기회비용들만이라도 회수하고자 이 사건 사업권을 양도하면서 그 대가로 자신이 투입한 부담금이라도 보전받기 위한 의도에서 이 사건 양도양수계약의 대금을 책정하였을 가능성도 있는 것이므로, 원고가 주장하는 위와 같은 사정이 이 사건 양도양수계약에 관한 위 해석과 배치된다고 보기는 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김희근