

수원고등법원 2022. 9. 23 선고 2022나14871 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 피항소인 주식회사 A

피고, 항소인 D

소송대리인 법무법인(유한) 영진 담당변호사 한범석

변 론 종 결 2022. 8. 26.

판 결 선 고 2022. 9. 23.

제1 심판결 수원지방법원 성남지원 2021. 11. 16. 선고 2019가합1165 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
2. 원고와 피고 사이에 생긴 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 750,000,000원 및 이에 대하여 2009. 11. 29.부터 2020. 3. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 제1심 공동피고 B(이하 'B'이라 한다) 및 피고 D은 E와 F의 자녀이고, 제1심 공동피고 C(이하 'C'이라 한다)은 B의 아내이다.

나. G, H, I, J, K 및 L(이하 통틀어 'G 등'이라고 한다)는 2009. 10. 2. E로부터 별지 목록 제1 내지 13항 기재 각 토지를 합계 7,143,676,000원에, 같은 달 26. F, B 및 피고로부터 별지 목록 제14 내지 16항 기재 각 토지를 합계 1,267,400,000원에, C으로부터 별지 목록 제17, 18항 기재 각 토지를 합계 345,960,000원에 각 매수하였고, 각 계약체결일에 E에게 계약금 820,000,000원을, F, B 및 피고에게 계약금 78,000,000원을, C에게 계약금 22,000,000원을 각 지급하였다(이하 위 각 매매계약을 통틀어 '이 사건 매매계약'이라고 하고, 별지 목록 기재 각 토지를 순번대로 '이 사건 제O번 토지'라고 하고 통틀어 '이 사건 각 토지'라고 한다). G 등은 그 후 E에게 토지사용승낙대금 400,000,000원 및 중도금 1,150,000,000원을 추가로 지급하였다.

다. 이 사건 각 토지는 2009. 5. 26. 토지거래허가구역으로 지정되었다가, 2012. 1. 31.

토지거래허가구역에서 지정해제되었다.

라. F는 2012. 8. 18.경 사망하여 피고 및 B이 이 사건 제14 내지 16번 토지 중 F 소유 1/3 지분을 각 1/2 지분씩 상속하였고, E와 피고, B, C은 2016. 3. 31. 이 사건 제1 내지 6, 8, 9, 12번 토지에 관하여 N 주식회사(이하 'N'이라고 한다)의 대표이사 O에게, 이 사건 제7, 10, 11, 13 내지 18번 토지에 관하여 N에 각 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. E는 2016. 4. 8. 사망하였는데, E는 이 사건 제1 내지 13번 토지 중 각 3/10 지분을 피고 및 M에게, 4/10 지분을 B에게 각 유증하였다.

【인정근거】갑 제1 내지 3, 9, 13, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 제1심 법원의 광주시장에 대한 각 사실조회 회신 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장(선택적 청구)

가. 부당이득반환청구

원고는 전원주택단지로 개발할 목적으로 이 사건 각 토지를 매수하려고 하였으나, 이 사건 각 토지가 토지거래허가구역으로 지정되어 있었으므로 G 등을 매수인으로 하여 이 사건 매매계약을 체결한 후 매수인 지위를 승계하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 토지거래허가를 잠탈하기 위하여 체결된 계약으로서 처음부터 확정적으로 무효이므로, 피고는 원고에게 750,000,000원{= 이 사건 제1 내지 13번 토지와 관련하여 E가 수령한 위 2,370,000,000원(= 820,000,000원 + 400,000,000원 + 1,150,000,000원) × 3/10 + 이 사건 제14 내지 16번 토지에 관한 계약금 78,000,000원 × 1/2} 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 매매계약의 해제에 따른 원상회복청구

피고와 E, F, B, C1)은 이 사건 매매계약 체결 후 O 및 N과 이중으로 매매계약을 체결하고 2016. 3. 31. O와 N에 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 피고 등의 이 사건 매매계약에 따른 각 소유권이전등기의무는 이행불능으로 되었고, G 등으로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계한 원고는 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 가.항 기재 돈을 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 반환할 의무가 있다.

다. 채권양수

원고는 G 등으로부터 위 가.항의 부당이득반환청구권 또는 위 나.항의 원상회복청구권을 양수하였으므로, 만일 매수인 지위 승계가 인정되지 않을 경우 채권양수인으로서 피고에 대하여 가.항 기재 돈의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약이 토지거래허가 잠탈 목적의 계약인지 여부

갑 제2, 5호증의 각 기재에 의하면, I 및 J이 대표이사로 있는 '주식회사 P'와 'BP'이라는 상호로

시행사업을 영위하는 G 및 Q이 2009. 10. 5. 공동으로 이 사건 각 토지를 매수하여 그 지상에 타운하우스를 건립하여 분양하는 사업을 하겠다는 내용의 공동사업약정을 체결한 사실은 인정된다. 그러나 갑 제3호증의 기재만으로는 피고 등이 이 사건 매매계약 체결 당시 실제 매수인이 원고라는 사실을 알고 있었다고 인정하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 처음부터 토지거래허가를 잠탈하기 위하여 체결된 계약이라는 점을 인정하기 부족하고 달리 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 매수인 지위 승계 여부

갑 제3호증을 포함하여 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 G 등으로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계 받았다거나, 피고 등이 원고의 매수인 지위 승계를 동의하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 이 사건 매매계약의 해제 여부

피고 등이 2016. 3. 31. O 및 N에 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 인정하였으나, 갑 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정을 종합하면, 피고 등은 G 등의 요청에 따라 O 및 N에 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 보이므로, 피고 등이 이 사건 매매계약과 별도로 O 및 N과 이중으로 매매계약을 체결하고 이 사건 각 토지의 소유권을 이전함으로써 이 사건 매매계약상 소유권이전등기의무가 이행불능에 빠졌다고 단정하기 어렵다.

① 원고는 2014. 4. 5. N과 공동사업계약서(갑 제7호증)를 작성하였다. 위 계약서 제3조 제1항은 'N은 원고가 현 지주(피고 등)에게 기 지불한 이 사건 매매계약에 따른 계약금과 중도금을 지불한 사실을 본 사업의 투자금으로 인정하고 사업완료 시까지 필요한 모든 사업비 조달과 필요 업무를 수행한다.'라고 규정하고 있다.

② G와 Q은 투자자로부터 고소당한 형사사건의 수사과정에서 '사업을 진행하던 도중 사업권을 N에 넘겼고, N이 피고 등으로부터 이 사건 각 토지의 소유권을 취득하였다. 사업권을 넘기는 대신

N로부터 사업에 관한 일부 지분을 받았다.’, ‘저희가 E에게 지급한 계약금, 중도금, 지연이자, 설계용역 계약비용 등을 포함하여 49억 원에 사업권을 N에 양도한 것이다.’라고 진술하였다.

라. 채권양수 여부

이 사건 매매계약이 처음부터 토지거래허가를 잠탈하기 위하여 체결된 계약으로 보기 어렵고, 원고가 G 등으로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계하였다고 인정하기도 어려우며, 피고 등이 이 사건 매매계약상 채무를 불이행하였거나 이행불능상태에 빠졌다고 볼 수 없음은 앞서 살펴보았으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 채권양수 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인데, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

재판장 판사 심연수, 판사 유현중, 판사 김무신

별지

목 록

순 번	지번	지목	면적(㎡)	소유자	매매대금	비고
1	광주시 T	전	4,013	E	7,143,676,000원	T 내지 U로 분할
2	광주시 V	전	6,767			V, W 내지 X으로 분할
3	광주시 Y	전	664			Y, Z 내지 AA로 분할
4	광주시 AB	답	1,696			AB, AC 내지 AD으로 분할
5	광주시 AE	답	1,147			AE, AF 내지 AG으로 분할
6	광주시 AH	전	1,372			AH, AI 내지 AJ로 분할
7	광주시 AK	임야	245			AK, AL 내지 AM으로 분할
8	광주시 AN	답	1,329			AN, AO 내지 AP로 분할
9	광주시 AQ	전	1,286			AQ, AR 내지 AS으로 분할
10	광주시 AT	대지	129			
11	광주시 AU	임야	370			
12	광주시 AV	답	1,253			AV, AW 내지 AX로 분할
13	광주시 AY	대지	235			AY, AZ으로 분할
14	광주시 BA	임야	331	F(1/3) B(1/3) D(1/3)	1,267,400,000원	BA, BB 내지 BC로 분할
15	광주시 BD	임야	655			BD, BE 내지 BF로 분할
16	광주시 BG	임야	2,722			BG, BH 내지 BI 분할
17	광주시 BJ	임야	777	C	345,960,000원	BJ, BK 내지 BL로 분할
18	광주시 BM	대지	235			BM, BN, BO으로 분할

1) 이하에서는 피고와 E, F, B, C 또는 피고와 E, B, C을 ‘피고 등’이라 한다.