

수원지방법원 성남지원 2021. 11. 16 선고 2019가합1165 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 다담 담당변호사 정재훈

피 고 1. B

2. C

3. D

변 론 종 결 2021. 10. 12.

판 결 선 고 2021. 11. 16.

주 문

1. 피고 D은 원고에게 750,000,000원 및 이에 대하여 2009. 11. 29.부터 2021. 5. 11.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B, C에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 원고의 부담으로 하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D의 부담으로 한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고에게, 피고 B은 987,000,000원 및 이에 대하여 2009. 11. 29.부터, 피고 C은

22,000,000원 및 이에 대하여 2009. 10. 26.부터 각 2020. 3. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 및 피고 D은 E와 F의 아들들이고, 피고 C은 피고 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, 피고 B 및 피고 D으로부터 [별지] 목록 제14 내지 16항 기재 각 토지를 합계 1,267,400,000원에, 피고 C으로부터 [별지] 목록 제17, 18항 기재 각 토지를 합계 345,960,000원에 각 매수하였고, 각 계약체결일에 E에게 계약금 820,000,000원을, F, 피고 B 및 피고 D에게 계약금 78,000,000원을, 피고 C에게 계약금 22,000,000원을 각 지급하였다(이하 위 각 매매계약을 통틀어 '이 사건 매매계약'이라고 하고, [별지] 목록 기재 각 토지를 순서대로 '이 사건 제1 내지 18번 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 B 및 피고 D이 이 사건 제14 내지 16번 토지 중 F 소유 1/3 지분을 각 1/2 지분씩 상속하였고, E는 2016. 4. 8. 사망하여 이 사건 제1 내지 13번 토지 중 4/10 지분을 피고 B이, 각 3/10 지분을 피고 D 및 M이 각 유증받았다.

마. E와 피고들은 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.

【인정근거】 피고 D에 대하여: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항) 피고 B, C에 대하여: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 9, 13, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 광주시장에 대한 각 사실조회 결과 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, 원고에게, 피고 B은 987,000,000원(= 이 사건 제1 내지 13번 토지와 관련하여 E가 수령한 계약금중도금토지사용승낙대금 합계 237,000,000원 $\times$ 4/10 + 이 사건 제14 내지 16번 토지에 관한 계약금 78,000,000원 $\times$ 1/2), 피고 D은 750,000,000원(= 이 사건 제1 내지 13번 토지와 관련하여 E가 수령한 위 237,000,000원 $\times$ 3/10 + 이 사건 제14 내지 16번 토지에 관한 계약금 78,000,000원 $\times$ 1/2), 피고 C은 이 사건 제17, 18번 토지에 관한 계약금 22,000,000원 및 위 각 금원에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 매매계약의 해제에 따른 원상회복청구

E, F 및 피고들은 이 사건 매매계약 체결 후 O 및 N과 이중으로 매매계약을 체결하고 2016. 3. 31. O와 N에 이 사건 각 토지의 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, E, F 및 피고들의 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무는 이행불능으로 되었고, G 등으로부터 이 사건 매매계약의 매수인 지위를 승계한 원고는 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고들은 원고에게 위 가.항 기재 각 금원을 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 반환할 의무가 있다.

다. 채권양도

원고는 G 등으로부터 위 가.항의 부당이득반환청구권 또는 위 나.항의 원상회복청구권을 양도받았으므로, 만일 매수인 지위 승계사실이 인정되지 않을 경우 채권양수인으로서 피고들에 대하여 위 가.항 기재 각 금원의 지급을 구한다.

3. 피고 D에 대한 청구에 대한 판단

가. 청구원인: 위 제1, 2항 기재와 같다.

나. 인정근거: 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

4. 피고 B, C에 대한 각 청구에 대한 판단

가. 토지거래허가 잠탈 목적 계약 여부

갑 제2, 5호증의 각 기재에 의하면, I 및 J이 운영하는 주식회사 P이 2009. 10. 5. G 및 Q과 이 사건 각 토지를 매수하여 그 지상에 타운하우스를 건립하여 분양하는 사업을 하겠다는 내용의 공동사업약정을 체결한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제3호증1)의 기재만으로는 E, F 및 피고들이 이 사건 매매계약 체결 당시 실제 매수인이 원고라는 사실을 알고 있었음을 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 매매계약상의 매수인 지위를 승계받았다거나, E, F 및 피고들이 원고의 매수인 지위 승계에 동의한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 이 사건 매매계약의 해제 여부

E와 피고들이 2016. 3. 31. 이 사건 각 토지에 관하여 O 및 N 명의로 각 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같으나, 갑 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정을 종합하면, E와 피고들은 G 등의 요청에 따라 O 및 N에 각 소유권이전등기를 마쳐준 것으로 보이므로, E와 피고들이 이 사건 매매계약과 별도로 O 및 N과 이중으로 매매계약을 체결하고 이 사건 각 토지의 소유권을 이전하여 이 사건 매매계약상 채무를 불이행한 것으로 단정하기 어렵다.

① 원고는 2014. 4. 5. N과 공동사업계약서(갑 제7호증)를 작성하였다. 위 계약서 제3조 제1항은 'N은 원고가 현 지주(E와 피고들)에게 기 지불한 이 사건 매매계약에 따른 계약금과 중도금 본 사업의 투자금으로 인정하고 사업완료시까지 필요한 모든 사업비 조달과 필요 업무를 수행한다'고 규정하고 있다.

② G와 Q은 투자자로부터 고소당한 형사사건의 수사과정에서 '사업을 진행하던 도중 사업권을 N에 넘겼고, N이 E와 피고들로부터 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. 채권양도 여부

이 사건 매매계약을 처음부터 토지거래허가를 잠탈하기 위하여 체결된 계약으로 보기 어렵고, 원고가 G 등으로부터 이 사건 매매계약상의 매수인 지위를 승계한 사실을 인정하기 어려우며, E와 피고들이 이 사건 매매계약상 채무를 불이행한 것으로 보기도 어려움은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 채권양도 주장은 이유 없다.

5. 결 론

원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 B, C에 대한 각 청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 강종선, 판사 이인호, 판사 김형준

[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 분 할
4	광주시 AB	답	1,696			AB, AC 내지 AD으 로 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 AM으 로 분할
8	광주시 AN	답	1,329			AN, AO 내지 AP로 분할
9	광주시 AQ	전	1,286			AQ, AR 내지 AS으 로 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 분 할
17	광주시 BJ	임야	777	C	345,960,000원	BJ, BK 내지 BL로 분할
18	광주시 BM	대지	235			BM, BN, BO으로 분 할

1) 피고 측 대리인인 R 변호사가 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급을 독촉하는 내용증명으로서 수신인은 “J”, 주소는 “광주시 S, 2층 주식회사 A“으로 각 기재되어 있다.