

수원지방법원 2021. 12. 2 선고 2020가합1786 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 경세

담당변호사 김재대

피 고 B

변 론 종 결 2021. 10. 28.

판 결 선 고 2021. 12. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게 195,000,000원과 이에 대하여 2020. 6. 13.부터 2021. 12. 2.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

피고는 원고에게 321,000,000원과 이에 대하여 2020. 6. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예 비 적 청 구 취 지

피고는 원고에게 97,074,000원과 이에 대하여 2020. 11. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2017. 7. 13. 원고가 피고 소유의 용인시 처인구 C 답 2,165㎡(이하 ‘분할 전 C 토지’라 한다)를 3억 3,000만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 분할 전 C 토지는 아래와 같이 C, D, E, F 각 토지로 분할되었는데, 피고는 ① 원고와 협의하에 ㉠ 2017. 7. 14. G, H에게 용인시 처인구 D 토지(이하 ‘분할 후 D 토지’라 한다)를 9,000만 원에 매도하고 2017. 8. 31. 소유권이전등기를 마쳐주었으며, ㉢ 2017. 10. 13. I에게 용인시 처인구 C 토지 중 37/1175 지분, E 토지(이하 I에게 매도한 토지를 ‘분할 후 E 토지 등’이라 한다)를 9,500만 원에 매도하고 2017. 12. 13. 소유권이전등기를 마쳐주었으며, ㉡ 원고와 협의 없이 2020. 5. 29. J 외 5인에게 용인시 처인구 C 답 1147㎡ 중 1137/1175지분, F 답 28㎡ 중 1137/1175 지분(이하 J 외 5인에게 매도한 토지 지분을 ‘분할 후 C 토지 등’이라 한다)을 3억 2,100만 원에 매도하고 2020. 6. 12. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2017. 7. 13. (이 사건 매매계약 체결 당시)	2017. 8. 14. 분할	2017. 12. 7. 분할	2019. 9. 4. 분할
C (2165㎡)	C (1670㎡)	C (1175㎡)	C (1147㎡)
	D (495㎡)	좌동	좌동
		E (495㎡)	좌동
			F (28㎡)

[인정근거] 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

(1) 주위적 주장

원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 무렵 매매대금 3억 3,000만 원의 지급에 관하여 분할 전 C 토지의 피담보채무 2억 4,000만 원은 원고가 이를 승계하고, 나머지 9,000만 원만을 지급하되, 피고가 원고와 협의하에 분할 전 C 토지를 제3자에게 분할매도하여 그 매각대금을 직접 수령하고 관련 부대비용을 우선 지급하되, 그 매각대금에서 관련 부대비용을 정산한 나머지를 원고가 피고에게 이 사건 매매계약에 기한 매매대금으로 지급한 것으로 갈음하기로 약정(이하 ‘이 사건 대금지급약정’이라 한다)하였다. 피고는 이 사건 대금지급약정에 따라 ① 원고와 협의하에 분할 전 C 토지를 분할하여 2017. 7. 14. G, H에게 분할 후 D 토지를 9,000만 원에 매도하여 23,424,300원¹⁾ (= 매각대금 90,000,000원 - 피담보채무 중 62,000,000원 상환 - 분할측량비 916,300원 - 중개수수료 3,000,000원 - 토지분할용역비 500,000원 - 피담보채무 상환수수료 149,400원)을 이 사건 매매계약에 기한 매매대금 중 일부로 지급받은 것으로 갈음하고, ② 원고와 협의하에 2017. 10. 13. I에게 분할 후 E 토지 등을 9,500만 원에 매도하여 38,649,700원(= 매각대금 95,000,000원 - 피담보채무 중 52,000,000원 상환 - 분할측량비 850,300원 - 중개수수료 3,000,000원 - 토지분할용역비 500,000원)을 이 사건 매매계약에 기한 매매대금 중 일부로 지급받은 것으로 갈음하였으며, ③ 원고로부터 2017. 10. 17. 2,500만 원, 2017. 10. 20. 1,000만 원을 각 지급받아

이 사건 매매계약에 기한 매매대금으로 총 97,074,000원²⁾ (= 23,424,300원³⁾ + 38,649,700원 + 35,000,000원)을 지급받은 셈이 되었다. 그럼에도 피고는 원고와 협의 없이 2020. 5. 29. J 외 5인에게 분할 후 C 토지 등을 3억 2,100만 원에 매도하고 2020. 6. 12. 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 매매계약에 기한 피고의 원고에 대한 분할 후 C 토지 등에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었으므로, 피고는 원고에게 이행불능으로 인한 손해배상으로 이행불능이 된 분할 후 C 토지 등의 이행불능 당시의 시가 상당액인 J 외 5인에 대한 매각대금 3억 2,100만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 예비적 주장

만약 피고의 주장을 받아들여 이 사건 매매계약이 해제되었다고 판단되는 경우, 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 피고가 이 사건 매매계약과 관련하여 원고로부터 지급받은 셈이 된 위 97,074,000원⁴⁾ 과 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고

(1) 주위적 주장에 대한 반론

피고는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2017. 7. 14. 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 D 토지를, 2017. 10. 13. 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 E 토지 등을 제3자에게 매도하였는데, 당시 원고는 이에 동의하였으므로, 2017. 7. 14. 또는 2017. 10. 13. 이 사건 매매계약은 합의해제되었다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 매매계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 원고의 주위적 청구는 부당하다.

(2) 예비적 주장에 대한 반론

원고는 이 사건 매매계약이 유효하게 존속함을 전제로 피고를 형사고소하기도 하였으므로, 이제 와서 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 피고에게 예비적 청구를 하는 것은 금반언의 원칙에 반한다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

갑 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고와 피고가 2017. 7. 13. 피고 소유의 분할 전 C 토지에 관한 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 피고가 2020. 5. 29. 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 C 토지 등을 J 외 5인에게 매도하고 2020. 6. 12. 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 매매계약에 기한 피고의 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 사실을 인정할 수 있다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 매매계약에 기한 피고의 분할 후 C 토지 등에 관한 소유권이전등기의무의 이행불능으로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 피고의 합의해제 항변에 대한 판단

피고는, 이 사건 매매계약은 원고와 협의하에 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 D 토지를 G, H에게 매도한 2017. 7. 14. 또는 분할 후 E 토지 등을 I에게 매도한 2017. 10. 13.경 합의해제되었다고 항변한다.

살피건대, 을 제1 내지 3호증의 각 기재만으로는 원고와 피고가 2017. 7. 14. 또는 2017. 10. 13.경 이 사건 매매계약을 합의해제하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

오히려 갑 제1 내지 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 피고가 원고와 협의하에 2017. 7. 14. 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 D 토지를, 2017. 10. 13. 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 E 토지 등을 제3자에게 매도하고 제3자로부터 매각대금을 수령한 것은 이 사건 매매계약 체결 무렵 원고와 피고 사이에 행하여진 이 사건 대금지급약정, 즉 피고가 원고와 협의하에 분할 전 C 토지를 제3자에게 분할매도하여 그 매각대금을 직접 수령하고 관련 부대비용을 우선 지출하되, 그 매각대금에서 관련 부대비용을 정산한 나머지를 원고가 피고에게 이 사건 매매계약에 기한 매매대금으로 지급한 것으로 갈음하기로 한 약정에 기한 것으로 봄이 타당하다.

① 피고는 2017. 7. 14. 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 D 토지를 G, H에게 매도할 때는 물론이고, 2017. 10. 13. 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 E 토지 등을 I에게

매도할 때에도 원고와 협의를 하였는바, 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 D 토지를 원고와의 협의하에 제3자에게 매도한 것이 이 사건 매매계약을 합의해제하는 의미였다면, 그 후인 2017. 10. 13. 분할 후 E 토지 등을 제3자에게 매도하며 원고와 협의를 할 아무런 이유가 없다.

② 원고는, 피고가 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 D, E 토지 등을 제3자에게 매도한 이후인 2017. 10. 17. 2,500만 원을, 2017. 10. 20. 1,000만 원5) 을 이 사건 매매대금 중 일부 명목으로 피고에게 지급하였는데, 이는 피고의 요구에 따른 것이고, 피고도 위 3,500만 원이 이 사건 매매대금 중 일부라는 점에 대하여는 다툼이 없는바, 이 사건 매매계약이 2017. 7. 14. 또는 2017. 10. 13. 합의해제되었다면 피고가 그 후 원고에게 이 사건 매매계약에 기한 매매대금의 지급을 요구할 이유가 없고, 원고도 이를 지급할 이유가 없다.

③ 원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 승계하기로 한 피담보채무 2억 4,000만 원과 관련하여 2017. 8. 17.부터 발생하는 이자에 대하여는 매수자인 원고가 이를 납부하기로 하였고, 이에 따라 원고는 피고에게 위 피담보채무의 이자 명목으로 2017. 8. 18. 422,470원, 2017. 9. 18. 312,420원, 2017. 10. 18. 243,064원, 2017. 11. 17. 574,000원 등을 지급하였는데, 이는 피고가 원고와 협의하에 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부를 제3자에게 매도하여 이 사건 매매계약이 합의해제되었다고 항변하는 2017. 7. 14. 또는 2017. 10. 13. 이후이다.

④ 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 목적물 중 일부인 분할 후 D 토지와 E 토지 등의 매각대금에서 관련 부대비용을 정산한 나머지 금액을 계산한 내역을 원고에게 교부하였는데, 이는 원고와 피고 사이에 원고의 주장과 같은 이 사건 대금지급약정이 있었기 때문으로 봄이 타당하다(이 사건 매매계약이 합의해제되었다면 피고가 위 각 매각대금에서 관련 부대비용을 정산한 나머지 금액을 계산한 내역을 원고에게 교부할 아무런 이유가 없다).

⑤ 원고는 피고의 요청에 따라 2018. 2. 28. 분할 후 E에 관한 양도소득세 신고 비용 40만 원을 부담하였는데, 이는 피고가 이 사건 매매계약이 합의해제되었다고 항변하는 2017. 7. 14. 또는 2017. 10. 13. 이후이다.

⑥ 원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 매매목적물에 대한 소유권이전은 피담보채무의 승계 시점에 맞춰 협의 이전하기로 하였는데, 피고는 2019. 9. 8. 원고에게 “이사님, 일처리 안

하실건가요?”라는 문자메세지를 보내는 방법으로 피담보채무의 승계 및 소유권이전등기절차인수를 촉구하였고, 이는 피고가 이 사건 매매계약이 합의해제되었다고 항변하는 2017. 7. 14. 또는 2017. 10. 13. 이후이다.

다. 손해배상책임의 범위

(1) 관련 법리

부동산 매매에 있어서 매도인이 그 목적물을 이중으로 제3자에게 양도하여 그 소유권이전등기를 마쳐주었다면 특별한 사정이 없는 한 매도인의 매수인에 대한 소유권이전등기의무는 이행불능의 상태에 있다고 보아야 하며, 이러한 경우 매도인은 매수인의 이행불능으로 인하여 통상 발생하는 손해를 청구할 수 있는 것이므로 그 배상액은 특별한 사정으로 인한 손해배상을 청구할 수 있는 경우를 제외하고는 이행불능이 된 당시의 가격에 따라 정하여지며 배상액의 지급을 지연하는 경우에는 그 이행불능이 된 당시로부터 배상을 받을 때까지의 법정이자를 청구할 수 있다고 봄이 상당하다(대법원 1975. 5. 27. 선고 74다1872 판결 등 참조).

일방 당사자의 계약불이행으로 인하여 상대방 당사자가 계약에 기하여 제공하였어야 할 반대급부의 의무를 면하였다면, 일방 당사자의 계약불이행으로 인한 손해배상액을 판단함에 있어서는 상대방 당사자가 이행하여야 했던 반대급부의 부담을 면함으로 인하여 얻은 이익이 당연히 고려되어야 한다(대법원 2010. 7. 29. 선고 2010다37147 판결 등 참조).

(2) 구체적 판단

이 사건 매매계약이 합의해제되지 않았음에도 피고가 2020. 5. 29. 이 사건 대금지급약정에 따라 분할매각된 부분을 제외한 나머지 매매계약의 목적물인 분할 후 C 토지 등을 J 외 5인에게 3억 2,100만 원에 매도하고 2020. 6. 12. 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 매매계약에 기한 피고의 원고에 대한 분할 후 C 토지 등에 관한 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었으므로, 피고는 원고에게 이행불능으로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

나아가 손해배상의 액수에 관하여 보건대, 갑 제1 내지 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고가 J 외 5인에게 분할 후 C 토지 등을 당시의 시가 상당액인 3억 2,100만 원6) 에

매도한 사실, 피고가 J 외 5인에게 C 토지 등을 매도하고 그 소유권이전등기를 마쳐줌에 따라 원고가 이 사건 매매계약에 따라 승계하기로 한 피담보채무의 잔존액 1억 2,600만 원(= 2억 4,000만 원 - 분할 전 C 토지 매각으로 인한 일부 상환액 6,200만 원 - 분할 후 E 토지 등 매각으로 인한 일부 상환액 5,200만 원)을 승계할 의무를 면하게 된 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 1억 9,500만 원(= 3억 2,100만 원 - 1억 2,600만 원)과 이에 대하여 이행불능일 다음 날인 2020. 6. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부와 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2021. 12. 2.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 이 사건 매매계약이 피고의 항변과 같이 합의해제되었음을 전제로 한 원고의 예비적 청구는 이 사건 매매계약이 유효하게 존속하고 있음을 전제로 한 원고의 주위적 청구를 일부 인용하는 이상 별도로 판단하지 않기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 안승호, 판사 김보현, 판사 전지은

- 1) 계산에 따르면 23,434,300원이나, 피고는 이를 23,424,300원으로 주장하고 있다.
- 2) 분할 전 D 토지와 관련한 정산금이 23,434,300원이므로, 합계액은 97,084,000원이어야 하나, 피고는 분할 전 D 토지와 관련한 정산금을 23,424,300원으로 착오 계산하여, 합계액을 97,074,000원으로 주장하고 있다.
- 3) 각주 1과 같다.
- 4) 각주 2와 같다.
- 5) 그중 500만 원은 K가 원고를 대신하여 피고에게 지급하였다.

6) 피고가 J 외 5인에게 매도한 매각대금 3억 2,100만 원을 당시의 시가 상당액으로 본다.