

수원지방법원 2021. 8. 12 선고 2020나82406(본소), 2021나63402(반소) 판결

[부당이득금반환 · 부당이득금]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 변호사 이종상, 신청재

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 변호사 김희창

변 론 종 결 2021. 5. 20.

판 결 선 고 2021. 8. 12.

제1 심판결 수원지방법원 오산시법원 2020. 8. 20. 선고 2019가소217832 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 피고(반소원고)에 대하여 원고(반소피고)에게 18,594,344원 및 이에 대하여 2019. 6. 26.부터 2021. 8. 12.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 초과하여 지급을 명한 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 피고(반소원고)의 나머지 항소 및 피고(반소원고)가 이 법원에서 제기한 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송 총비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 18,984,804원 및 이에 대하여 2017. 5. 9.부터 이 사건 조정신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 29,944,215원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 이 법원에서 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 화성시 C 외 10필지 지상 D건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다) 10층 E호(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관한 수원지방법원 F 부동산임의경매절차(이하 ‘이 사건 경매절차’라고 한다)에서 최고가(177,610,000원)로 매수신고하여 2015. 9. 4. 매각허가결정을 받았다.

나. 피고는 2015. 10. 15. 위 매각대금 177,610,000원을 납부하고 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 원고에게 이 사건 부동산을, 매매대금을 187,610,000원, 매매대금 전액의 지급일을 2015. 10. 15.로 정하여 매도하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결한 다음, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 원고 명의의

소유권이전등기를 마쳐 주었다. 한편, 이 사건 매매계약서 제4조는 “매도인은 잔금 지급일 현재의 이 사건 부동산에 관련된 채무 및 제세공과금을 변제기로 한다.”라고 정하고 있다.

다. 한편, 이 사건 건물의 관리업무를 수행하는 주식회사 G(이하 ‘G’이라고 한다)이 원고를 상대로 이 사건 부동산에 관하여 2015. 10.까지 체납된 공용부분 관리비의 지급을 구하는 소송을 제기하였고, 제1심 법원은 ‘원고는 G에 17,926,602원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.’는 G 일부 승소판결을 선고하였으며(수원지방법원 2016. 12. 8. 선고 2016가단501756 판결, 이하 ‘관련사건 판결’이라고 한다), 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

라. 원고는 관련사건 판결 금액을 포함하여 G에 2017. 3. 2., 2017. 4. 4., 2017. 5. 8. 각 6,328,268원 합계 18,984,804원을 지급하였다.

마. 원고는 2017. 12. 29. H에게 이 사건 건물 I호, J호, K호 및 이 사건 부동산을 매매대금 합계 2,249,000,000원에 매도하였고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 H 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고는 이 사건 매매계약서 제4조에 따라 2015. 10. 15.까지 발생한 관리비를 모두 납부하여야 함에도 불구하고 이를 납부하지 않아 원고가 관련사건 판결에 따라 G에 총 18,984,804원의 관리비를 지급하였으므로, 피고는 원고에게 위 관리비 18,984,804원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 본소청구에 관하여

가) 이 사건 매매계약서 제4조는 부동산자로 인쇄된 예문에 불과하여 이 사건 매매계약의 내용에 포함되었다고 볼 수 없다.

나) 설령 이 사건 매매계약서 제4조가 이 사건 매매계약의 내용에 포함되었다고 하더라도, 이는

피고의 착오에서 비롯된 것이고, 이는 이 사건 매매계약의 중요한 부분에 착오가 있는 경우에 해당하느바, 피고는 이 사건 반소장 송달로써 이 사건 매매계약을 취소한다.

다) 원고가 G에 지급한 관리비 중 특별승계인에게 승계되지 않는 전용부분에 관한 부분 및 3년의 소멸시효가 완성된 부분은 비채변제에 해당하므로, 원고가 이를 피고에게 청구하는 것은 부당하다.

라) 원고는 이 사건 부동산을 187,610,000원에 매수하고 2년 뒤에 이 사건 부동산을 포함한 4건의 부동산을 H에게 2,249,000,000원에 매도하였느바, 이를 전용면적의 비율로 계산해 보면 원고는 이 사건 부동산에 관하여만 2년 만에 58,385,086원의 시세 차익을 얻었을 뿐만 아니라, 원고는 이 사건 부동산을 H에게 매도할 때 미납 관리비 부분을 매매대금에 반영하여 이를 보전받았을 것이므로, 원고가 피고에게 미납 관리비의 지급을 구하는 것은 신의성실의 원칙에 반하거나 권리남용에 해당하여 부당하다.

2) 반소청구에 관하여

피고는 착오를 이유로 이 사건 반소장의 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하였으므로, 원고는 피고에게 원상회복으로 이 사건 부동산의 가액을 반환할 의무가 있는바, 원고가 이에 따라 피고에게 반환하여야 하는 금액은 원고가 H으로부터 받은 이 사건 부동산의 매매대금에서 원고가 피고에게 지급한 매매대금 및 원고가 대납한 미납 관리비와 양도소득세를 공제한 29,944,215원이 된다.

3. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 원고가 피고와 매매대금 전액의 지급일을 2015. 10. 15.로 정하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 이 사건 매매계약서 제4조는 “매도인은 잔금 지급일 현재의 이 사건 부동산에 관련된 채무 및 제세공과금을 변제키로 한다.”라고 정하고 있는 사실, 관련사건 판결이 이 사건 부동산에 대한 2012. 6.부터 2015. 10.까지 체납된 관리비 중 3년의 소멸시효가 완성된 부분을 제외한 2013. 1.분부터의 관리비 17,926,602원을 원고가 G에 지급하여야 할 관리비 액수로 판단한 사실, 원고와 G이 위 판결금액 17,926,602원과 그에 대한 지연손해금 667,742원, 2015. 10. 15. 이후 발생한 이 사건 부동산에 대한 관리비 미납액 6,718,728원을 더한 25,313,072원(= 17,926,602원 + 667,742원

+ 6,718,728원)을 1회당 6,328,268원씩 4회로 분납하기로 약정한 사실, 원고가 이에 따라 G에 3회에 걸쳐 6,328,268원씩 총 18,984,804원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같거나, 갑 제3호증의 기재와 이 법원의 G에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

2) 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 매매계약서 제4조에 따라, 원고가 G에 지급한 18,984,804원 중 2015. 10. 15.까지의 관리비 및 그에 대한 지연손해금의 합계액인 18,594,344원(= 17,926,602원 + 667,742원)을 지급할 의무가 있다.

3) 한편 위 인정사실에 의하면 원고가 G에 지급한 18,984,804원 중 위 18,594,344원을 제외한 나머지 390,460원은 2015. 10. 15. 이후 발생한 관리비 미납액이 분명하므로, 이 사건 매매계약서 제4조에 따라 피고가 변제할 금액에 해당하지 않는다. 따라서 위 390,460원에 관한 원고의 본소청구는 이유 없다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 계약 내용 불포함 주장에 대한 판단

가) 관련 법리

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없으면 처분문서에 기재된 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다.

당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위로 달성하려는 목적,

당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야

한다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2021다202309 판결 등 참조). 한편, 처분문서의 기재 내용이

부동문자로 인쇄되어 있다면 인쇄된 예문에 지나지 아니하여 그 기재를 합의의 내용이라고 볼 수 없는

경우도 있으므로 처분문서라 하여 곧바로 당사자의 합의의 내용이라고 단정할 수는 없고, 구체적

사안에 따라 당사자의 의사를 고려하여 그 계약 내용의 의미를 파악하고 그것이 예문에 불과한

것인지의 여부를 판단하여야 한다(대법원 2001. 1. 30. 선고 2000다18196 판결 등 참조).

나) 인정사실

원고도 피고와 마찬가지로 이 사건 경매절차에 참가한 사실, 원고는 이 사건 경매절차 진행 당시 이 사건 건물 7~9층에서 'L모텔'을 운영하고 있었던 사실, 원고와 피고는 피고가 이 사건 경매절차의 매각기일에서 최고가 매수인으로 결정된 2015. 8. 28.경 피고가 지급하여야 하는 매각대금에 1,000만 원을 추가한 금액인 187,610,000원을 매매대금으로 정하여 이 사건 매매계약을 체결하기로 미리 협의한 사실, 피고가 이 사건 부동산에 관한 매각대금 납부일인 2015. 10. 15. 원고와 이 사건 매매계약을 체결하고 같은 날 원고 명의의 소유권이전등기까지 마쳐준 사실, 이 사건 매매계약서 제4조는 미리 인쇄된 문구인 사실은 앞서 본 바와 같거나, 또는 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있기는 하다.

다) 구체적인 판단

그러나 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 매매계약서의 내용은 제1조부터 제6조까지로 되어 있고, 계약서는 1면뿐이며, 제4조가 특별히 작거나 알아보기 어려운 글씨로 기재되어 있지도 않고, 달리 피고가 이 사건 매매계약서 제4조의 내용을 인지하지 못하고 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였다고 추단할 만한 사정이 없는 점, 피고가 이 사건 매매계약서 제4조가 이 사건 매매계약의 내용에 포함되어 있다는 점을 알고 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보는 것이 원고의 의사에도 부합하는 점, 부동산 매매계약 체결 시 해당 부동산에 관하여 발생한 제세공과금 등의 부담기준을 정하는 약정을 함께 하는 것이 일반적인 거래관행으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약서 제4조는 이 사건 매매계약의 내용에 포함되어 있다고 봄이 타당하고, 위 나)항의 인정사실 및 피고가 드는 사정들만으로는 이 사건 매매계약서 제4조가 이 사건 매매계약서에 인쇄된 예문에 지나지 아니하여 그 기재를 합의의 내용이라고 볼 수 없는 경우에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 위 판단을 뒤집을 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 착오 취소 주장에 대한 판단

가) 관련 법리

의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에 취소할 수 있다(민법 제109조 제1항 본문).

나) 인정사실

위 1)의 나)항과 같다.

다) 구체적인 판단

그러나 위 1)의 다)항에서 본 사정들에다가, 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 경매절차에 관한 경매안내서에는 이 사건 부동산에 관한 관리비 미납금이 존재한다고 기재되어 있어, 경매절차에 참가한 원고와 피고는 모두 이 사건 매매계약 체결 전부터 이미 이 사건 부동산에 관한 관리비 미납금이 존재한다는 것을 인식하고 있었을 것으로 보이는 점, 따라서 피고가 원고와 이 사건 매매계약을 체결할 당시 계약서 제4조가 미납 관리비 등의 납부의무 부담자를 매도인으로 정하고 있는 것을 착오로 인식하지 못하였다는 주장은 쉽게 납득할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 위 나)항의 인정사실 및 피고가 드는 사정들만으로는 피고가 착오에 의하여 원고와 위 제4조가 포함된 이 사건 매매계약을 체결하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 피고의 착오가 이 사건 매매계약의 중요 내용에 관한 착오인지 여부 등 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

3) 비채변제 주장에 대한 판단

피고가 드는 증거들만으로는 원고가 G에 지급한 이 사건 부동산에 관한 2015. 10. 15. 이전의 관리비에 이 사건 부동산의 전용부분에 관한 부분 또는 3년의 소멸시효가 완성된 부분이 포함되어 있다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 앞서 든 증거들에 의하면 관련사건 판결이 이 사건 부동산에 대한 2012. 6.부터 2015. 10.까지 체납된 ‘공용부분’ 관리비가 21,162,728원인 사실을 인정한 다음, 그 중 G이 관련사건 소송을 제기한 2016. 1. 18.을 기준으로 3년의 소멸시효가 완성된 부분을 제외한 2013. 1.분부터의 관리비 17,926,602원을 원고가 G에 지급하여야 할 관리비 액수로 판단한 사실, 원고가 관련사건 판결에 따른 위 관리비 17,926,602원 및 그에 대한 지연손해금을 G에 지급한 사실이 인정될 뿐이다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

4) 신의칙 또는 권리남용 주장에 대한 판단

원고가 2017. 12. 29. H에게 이 사건 건물 I호, J호, K호 및 이 사건 부동산을 매매대금 합계 2,249,000,000원에 매도한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 피고의 주장과 같이 원고가 H에게 이 사건 부동산을 매도하면서 미납 관리비를 매매대금에 반영하여 보전받았음을 인정할 증거가 없고, 나아가 원고가 위와 같은 이 사건 부동산의 매도를 통해 시세 차익을 얻었다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 원고가 피고에게 이 사건 매매계약서 제4조에 따라 미납 관리비의 지급을 청구하는 것이 신의성실의 원칙에 반한다거나 권리남용에 해당한다고 보기는 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 18,594,344원 및 이에 대하여 이 사건 조정신청서 부분 송달 다음 날인 2019. 6. 26.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 8. 12.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 2017. 5. 9.부터의 지연손해금을 구하나, 원고가 이 사건 청구권원으로 주장하는 부당이득반환의무나 사무관리비용 상환의무(민법 제739조)는 모두 이행기의 정함이 없는 채무로서 피고는 이행청구를 받은 때에 비로소 그 지체책임을 지는데, 원고가 이 사건 조정신청 이전에 피고에 대하여 이행청구를 하였다고 볼 만한 증거가 없으므로, 위 인정범위를 초과하는 지연손해금 청구는 이유 없다].

4. 반소청구에 대한 판단

피고가 착오에 의하여 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수 없음은 위 3. 나.의 2)항에서 살펴본 바와 같으므로, 이를 전제로 한 피고의 반소청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 하는바, 제1심 판결 중 이와 결론을 일부 달리 한 부분은

부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 피고에 대하여 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 피고가 이 법원에서 제기한 반소청구 역시 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김세윤, 판사 정세진, 판사 김지영