

의정부지방법원 고양지원 2021. 8. 25 선고 2020가단13987 판결 [부당이득금반환]

재판경과

의정부지방법원 2022. 7. 19 선고 2021나219766 판결

의정부지방법원 고양지원 2021. 8. 25 선고 2020가단13987 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 노원표

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한)바른

담당변호사 신현정, 이창민, 정인진

변 론 종 결 2021. 7. 14.

판 결 선 고 2021. 8. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 30,020,640원과 이에 대한 2020. 12. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약의 체결

원고는 2015. 8. 5. 피고와 사이에 피고 소유의 고양시 일산서구 C 과수원 655㎡, D 과수원 1,351㎡, E 임야 2,452㎡ 3필지 중 일부 930평을 대금 20억 5,550만 원에 매매하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서 계약금 2억 원은 2015. 8. 6., 중도금 2억 원은 2015. 9. 6., 잔금 16억 5,550만 원은 2015. 10. 15. 특약에 따라 각 지급하기로 약정하였는데, 특약사항의 주요내용은 아래와 같다.

[특약사항]

2. 매매잔금을 지급하기 위한 금융권 대출에 매도인이 매매목적 부동산을 담보로 제공하기로 하고 기존 대출금 중 잔금에 상당하는 금액은 매수인이 승계할 수 있다.

3. 중도금을 지급하지 않거나 잔금지급을 2015. 10. 31.까지 매수인이 지급하지 않을시 매도인은 매매계약을 해지할 수 있으며 매수인은 매매계약금을 포기하기로 한다.

나. 매매대금의 지급

원고는 피고에게 2015. 8. 7. 계약금 2억 원, 2015. 9. 7. 중도금 2억 원 합계 4억 원을 지급하였다.

다. 원고의 인허가 절차 진행 및 관련 비용의 대납

원고는 이 사건 매매계약을 체결하고 2015. 8. 7. 계약금으로 2억 원을 지급한 다음 피고의 동의를 받아 피고 명의로 이 사건 토지에 대한 분할 및 건축인허가 작업을 진행하였고, 그 과정에서 농지전용부담금 및 제세 공과금 합계 30,020,640원을 지출하였다(이하 ‘이 사건 지출금’이라 한다).

라. 이 사건 매매계약의 해제

피고는 2016. 11. 1. 원고를 상대로 의정부지방법원 고양지원 2016가합74951호로 소유권이전등기의무부존재확인 소를 제기하였고, 그 항소심에서 이 사건 매매계약의 해제를 인정하는 취지의 원고(매수인) 패소 판결이 선고되어 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원 고

이 사건 토지의 가치가 원고의 노력과 비용으로 이루어진 건축인허가 및 토목공사 등으로 인하여 증가하였는바, 이에 피고는 원고에게 원고가 피고의 명의로 건축인허가를 진행하면서 지출한 금액 중 일부로서 이 사건 지출금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피 고

이 사건 지출금은 원고의 필요에 의한 것이었고, 피고가 이 사건 토지의 가치가 상승하는 이익이 없이 오히려 매매대금을 2억원 감액하는 손해 및 기존에 존재하던 건물을 철거하여 차임을 얻지 못하게 되는 손해를 입었으며, 매매계약이 해제되어 원상회복이 이루어지는 상황에서 피고가 이익을 얻는 것 자체가 법리상 인정되지 아니하므로, 피고의 원고에 대한 부당이득반환의무가 존재하지 않는다.

3. 판 단

가. 청구원인에 대한 판단

다음의 사정을 고려할 때, 이 사건 지출금에 관하여 피고의 원고에 대한 부당이득반환의무가

인정된다.

① 민법 제741조는 ‘법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다’라고 규정하고 있고, 위와 같은 입법의 취지는 손실자와 수익자 사이의 재산적 가치이동을 조절하는데 그 목적이 있다. 나아가 계약의 해제에 기한 법률효과로서 이 사건 토지의 부동산 매매계약은 소급하여 그 효력이 상실되므로 결국 원고가 이 사건 토지에 대하여 피고 명의로 건축인허가를 진행하면서 들인 비용과 노무는 모두 법률상 원인 없이 피고에게 제공된 이익으로 남게 된다.

② 이 사건 토지의 매매계약은 ‘계약금 지급 직후부터 원고가 피고 명의로 이 사건 토지에 대한 건축허가 절차를 진행하는 조건’이었으므로 원고는 계약금 지급 직후부터 피고의 동의를 받아 이 사건 토지에 대하여 피고 명의로 건축허가를 진행하였고, 그 건축 인허가 절차 진행과정에서 피고 명의로 부과된 농지전용부담금 등 이 사건 지출금은 어느 누가 이 사건 토지를 개발하더라도 반드시 납부하여야 하는 비용에 해당한다.

③ 만약 피고가 이 사건 토지를 농지 또는 임야 상태로 계속 이용한다면 피고에게 잔존하는 이익이 없다고 볼 수도 있다. 그러나 피고는 이미 원고의 비용으로 납부한 농지전용부담금 등을 기초로 하여 이루어진 농지전용허가 등을 그대로 유지하여 이를 전제로 이 사건 토지를 개발업자에게 다시 매각하였고, 그 매매대금 산정에 있어서 이러한 인허가 상태가 당연히 고려될 수밖에 없다고 보는 것이 경험칙에 전적으로 부합한다.

④ 농지전용부담금 등은 농지법 제34조의 규정에 따라 농지를 개발하기 위해 농지를 다른 지목으로 전환이 필요한 경우 반드시 납부하여야 하는 공과금이고, 동법 제38조 제5항의 규정에는 ‘개발허가가 취소되거나 개발사업이 변경되면 이미 납부한 농지전용부담금은 환급하여야 한다.’고 규정되어 있으므로, 만약 피고가 원고가 대담한 농지전용부담금 등에 대한 이익을 향수하지 않으려 하였다면 모름지기 피고는 자신 명의로 허가된 이 사건 토지에 대한 건축허가를 스스로 취소하고 농지전용부담금을 환급받아 이를 원고에게 반환하였어야 한다.

⑤ 그럼에도 피고는 원고에 의해 이루어진 개발행위 허가를 그대로 유지한 채 이 사건 토지를 다른 개발업자에게 다시 매각하였고, 현재 피고로부터 이 사건 토지를 매수한 자는 대규모 주택단지

건축공사를 진행하여 현재 거의 완공단계에 이른바, 이를 고려하더라도 피고가 원고에 의해 대납된 이 사건 지출금 상당의 이익을 취한 사실이 넉넉히 인정된다.

나. 피고의 추가손해 발생 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는 '임대수입 및 대출이자 상당의 손해 등 이 사건 매매계약의 해제로 인하여 손해가 발생'하였음을 이유로 원고에 대한 부당이득반환의무가 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 그 주장하는 바와 같은 손해를 입은 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(피고의 위 주장을 상계의 항변으로 선행하더라도 그 자동채권의 구체적인 액수에 관하여 이를 특정하기 위한 아무런 주장 및 증거가 이루어지지 아니하였으므로 이를 받아들일 수 없다).

3. 결 론

원고의 청구가 이유 있어 이를 인용한다.

판사 이도식