

인천지방법원 부천지원 2021. 10. 1 선고 2020가단133361 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 성진

담당변호사 김용일

피 고 B

소송대리인 변호사 김강균

변 론 종 결 2021. 8. 27.

판 결 선 고 2021. 10. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 130,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2018. 4.경 불법 청약통장 모집책인 C으로부터 3,000,000원을 지급받고 C에게 다자녀 특별공급분 주택청약에 필요한 서류를 교부하였다. C은 2018. 5. 2.경 피고 명의로 D 아파트에 주택청약을 하여 위 아파트 E호를 분양받았다(이하 위 아파트 분양권을 '이 사건 분양권', 위 아파트를 '이 사건 아파트'라 한다).

나. 이 사건 아파트에 관하여 2018. 5. 29. 피고를 공급받는 자(매수인)으로, F 주식회사 등을 공급자(매도인)로 하는 공급계약, 옵션계약이 체결되었다(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다).

다. 이 사건 아파트는 조정대상지역으로 지정된 곳으로 최초 주택공급계약 체결이 가능한 날인 2018. 5. 23.부터 소유권이전등기일까지 분양권의 전매가 제한된다. 그럼에도 불구하고 이 사건 분양권은 G, H 등을 거쳐 I에게 전매되었다.

라. 원고는 공인중개사인데, J, K를 통해 이 사건 분양권에 대한 이야기를 듣고 I에게 이 사건 분양권 매수를 권유하였고, I으로부터 분양권 매매대금을 받아 K에게 전달하였다.

마. 원고는 피고 명의로 체결된 이 사건 아파트에 대한 공급계약서, 매도인의 서명, 날인 외에 나머지 사항이 모두 백지로 되어 있는 약속어음, 부동산거래계약신고서, 부동산매매계약서, 거래사실 확인서, 양도각서, 권리포기각서, 이행각서, 위임장(이하 위 서류들을 '권리확보서류'라 한다)을 현재 소지하고 있다.

바. 이 사건 아파트에 대한 피고의 청약 당첨이 주택법 위반으로 드러나 이 사건 공급계약이 취소되었고, F 주식회사 등은 2019. 2. 28. 피고에게 계약해지통보를 한 다음 2019. 5. 2. 계약금 및 이자 134,018,383원을 서울중앙지방법원에 공탁하였다(이하 '이 사건 공탁금'이라 한다).

사. 원고는 2021. 8. 2. I으로부터 이 사건 분양권 전매 취소, 해제 등으로 인한 I의 피고에 대한 부당이득반환채권을 양수하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 7, 8, 9, 11, 12, 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 G를 통하여 이 사건 분양권을 매도하였고, 여러 중개업자를 거쳐 I이 이 사건 분양권을 매수하였으며, 이 사건 분양권의 불법 전매가 문제되자 I이 원고에게 항의하였고, 이에 원고가 I에게

대금을 변제하고 다시 이 사건 분양권을 매수하고 권리확보서류를 교부받았다. 결국 원고가 분양대금 130,000,000원 및 프리미엄을 지급하고 이 사건 분양권을 최종 매수하였고, 피고는 원고에게 분양권 매매계약에 따라 이 사건 분양권을 양도할 의무가 있는데, 청약 당첨 취소로 피고의 분양권 양도의무가 이행불능에 이르렀으므로, 원고는 이행불능 또는 민법 제570조에 따라 분양권 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 아파트의 분양계약금 130,000,000원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

피고의 주장과 같이 원고가 최종매수인이 아니라고 하더라도 원고가 이 사건 분양권의 최종매수인인 I으로부터 피고에 대한 부당이득반환채권 등 일체의 권리를 양수하였으므로, 피고는 원고에게 피고가 받은 대금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

살피건대, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1, 2, 3, 7, 8, 9, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 분양권에 관하여 원고와 피고 사이 또는 I과 피고 사이에 직접 매매계약관계가 있다고 보기 어렵고, 달리 피고가 원고 또는 I에게 부당이득금반환의무를 부담한다고 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 피고에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 전매가 제한되는 분양권의 경우 보통 매수인이 공란인 권리확보서류를 넘겨주는 방식으로 전매계약이 체결되고, 납입된 분양대금에 프리미엄을 더한 금액으로 매매대금이 결정된다. 그 후 전매제한기간이 경과하면 수분양자와 최종매수인이 소유권이전등기절차를 진행하게 된다.

② 피고는 불법 청약통장 모집책인 C에게 청약을 위한 서류를 제공하였고, 피고 명의로 이 사건 아파트에 대한 공급계약이 체결되자 차후 전매가 가능한 시기에 소유권이전등기를 마치기 위한 각종 서류인 권리확보서류를 C에게 제공하였을 뿐 이 사건 분양권의 매매에 실제로 관여하지는 않았다.

③ 권리확보서류가 G, L, M, H, N, J, K, 원고를 통해 I에게 교부된 것으로 보이고, 위 사람들 중 일부 법률관계는 매매관계이고 일부는 분양권 매매의 중개관계인데, 원고와 피고가 제출한 증거들만으로는 그 계약관계를 분명하게 알 수 없다. 다만 중간에 있는 사람들 중 H는 이 사건 분양권을 매수한 다음 N에게 매도하였고, N가 I에게 이 사건 분양권을 매도하는 것을 중개하였으며,

그와 같은 전매행위, 알선행위로 기소되기도 하였는바, 원고와 I 사이에 있는 사람들이 전부 중개자인 것은 아니다. 또한 분양권이 전매되면서 프리미엄 금액이 높아졌기 때문에 각 매매금액도 다르다.

④ 피고는 이 사건 분양권의 매수인을 만나거나 매수인으로부터 매매대금을 받은 적이 없고, 청약 당첨이 취소된 후 원고가 피고를 찾아가기 전까지는 원고나 I을 만난 적도 없다.

⑤ 이 사건 공급계약의 계약금은 2018. 5. 29. 및 2018. 6. 25. 각 65,000,000원씩 납부되었는데, 그 납부자가 누구인지 분명하지 않다. 그러나 I이 프리미엄을 포함한 분양권 대금을 K에게 지급한 시기는 그로부터 약 3달 후인 2018. 9.이므로, I이나 원고가 피고 명의로 분양계약금을 납부한 것은 아니다.

⑥ 이 사건 분양권이 전매되면서 계속 프리미엄이 추가되었던 점, 각각의 매매계약이 체결되면서 권리확보서류의 교부, 대금의 지급이 이루어진 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 분양권에 관하여 여러 차례 매매계약이 이루어졌다고 봄이 타당하고, 매수인란이 공란인 권리확보서류가 교부되었다고 하여 최초매도인과 최종매수인 사이에 직접적인 매매계약이 체결된다고 할 수는 없다. 매매계약 당사자들이 최종매수인에게 바로 소유권이전등기를 마치게 하겠다는 중간생략등기의 합의를 하였다고 볼 수는 있으나, 그런 합의가 있다고 하여 소유권이전등기의 이행이 불능에 이르렀을 때 개개의 매매계약에 따라 서로 책임을 부담하지 않고 최초매도인과 최종매수인이 직접 서로 원상회복, 채무불이행 책임을 진다는 합의가 있다고 할 수는 없다.

⑦ 원고는 분양권의 최종매수인인 I이 당첨 취소를 문제 삼자 I에게 대금을 변제하고 분양권을 매수하였다고 주장하는데, 당첨 취소된 후 더 이상 존재하지 않는 분양권에 대해 매매계약을 체결할 수 있는지 의문인데다가 설령 그렇다고 하더라도 원고와 피고 사이에 직접 매매계약 관계가 인정된다고 할 수는 없다.

⑧ 원고는 H를 상대로도 실제 지급한 매매대금(프리미엄이 포함된 금액)을 청구하는 소를 제기한 상태이다.

⑨ 만약 피고가 이 사건 공탁금을 수령한다면 실제로 이 사건 공급계약에 따른 계약금을 납부한 사람에게 부당이득반환의무를 부담하게 될 수도 있으나, 원고나 I은 이 사건 공급계약에 따른 계약금 등을 피고 대신 납부한 것이 아니라 이미 분양대금이 납입된 상태에서 그 금액에 프리미엄을 더한

금액을 분양권 매매대금으로 직전 매도인에게 지급하였을 뿐이므로, 원고나 1의 매매대금 지급으로 피고가 분양 계약금 상당을 부당이득하였다고 보기도 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박혜정