

인천지방법원 2022. 3. 23 선고 2021가단239546 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 둘로스 담당변호사 정윤희

피 고 C

피고보조참가인 주식회사 D

변 론 종 결 2022. 3. 2.

판 결 선 고 2022. 3. 23.

주 문

1. 원고들의 각 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 모두 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 65,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는

날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 건축주인 원고들은 2015. 10. 2. 인천 남동구 E 외 1필지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상 F 건물 신축공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)를 공사대금 2,377,200,000원(부가가치세 포함), 준공년월일 2016. 10. 31.로 정하여 G 주식회사(변경 후 상호 : H 주식회사, 이하 ‘G’이라고만 한다)에게 발주하였다.

나. 주식회사 I(이하 ‘I’이라고만 한다)은 2015. 11. 13. 원고들을 위탁자, G를 시공사로 하여 이 사건 토지에 관한 관리형토지신탁계약을 체결한 수탁자이다.

다. 2015. 12. 20. 원고들과 G, J 사이에 아래와 같은 내용의 사업약정서가 작성되었다(이하 ‘이 사건 사업약정서’라 한다).

○ 건축주 : 원고들 (이하 ‘갑’)

○ 시공사 (겸 시행사) : G, J (이하 ‘을’)

○ 공사명 : 이 사건 토지 주거복합시설 신축사업 (이하 ‘본사업’)

2. “본사업”의 시행 후 정산 시 “을”은 모든 “제비용”의 지출 후 “을”에 우선하여 일십사억 원 (1,400,000,000원)을 이익금으로 “갑”에게 지급 정산한다.

3. “본사업” 후 “갑”의 이익금의 지급방법은 현금으로 우선지급하되, “갑”, “을”이 “제비용” 지출 후 미분양등(기타 현금 미확보의 사유로) 대물로 정산할 경우 대물의 범위를 수익금 (1,400,000,000원)의 최대 30%를 초과할 수 없으며, 불가항력으로 초과될 시 그 초과분의 가 격은 “갑”이 임의로 정한다.

라. 피고보조참가인(이하 ‘참가인’이라고만 한다)은 G에 대하여 이 사건 공사 현장을 포함한 다수 현장의 하도급공사로 인한 공사대금채권을 가지고 있었다. 2017. 8. 18. 기준 잔여공사대금채권은

146,181,818원이다.

마. G은 2016. 9. 12. F 건물 K호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 분양금액 162,000,000원으로 정하여 참가인의 공사대금채권에 대한 대물변제로 이전해 주되, 향후 소유권이전등기는 참가인의 대표이사인 L의 아들인 피고 앞으로 마쳐주고, 이 사건 건물에 관한 담보대출금도 상환해 주기로 약정하였다.

바. 같은 날 이 사건 건물에 관하여 다음과 같은 내용으로 분양계약서가 작성되고(이하 ‘이 사건 분양계약서’라 한다), 수탁자 겸 매도인(I, “갑”), 매수인(피고, “을”), 시공사(G, “병”), 위탁자(원고들, “정”) 모두가 날인하였다(이 사건 분양계약서에 기한 매매를 이하 ‘이 사건 매매’라 한다).

- 부동산의 표시 : 이 사건 건물
- 분양금액 : 183,000,000원(부가가치세 포함)
- 계약금 : 2,000,000원(계약시)
- 중도금 : 21,000,000원(2016. 10. 31.)
- 잔금 : 160,000,000원(2016. 11. 30.)

특약사항

본사업에서 “갑”은 신탁재산의 보전 및 분양대금완납자에 대한 등기부상 소유권이전업무만을 수행하는 것이므로, “갑”과 “을”은 다음 사항을 합의하고 동의한다.

- ① 분양계약과 관련하여 “을”에 대한 제반 관리업무 및 “갑”에게 발생하는 일체의 의무와 책임은 “정”에게 있으며, “갑”의 “을”에 대한 책임은 현존하는 신탁재산(현금)의 범위 내로 한정되는바, 현금 부족시 “을”은 신탁부동산의 환가처분에 이의없이 동의한다.
- ③ 분양목적물의 하자 및 분양계약에 관한 법적 책임은 “정”, “병”에게 있다.

사. 2017. 6. 17. 원고들과 G, J 사이에 아래와 같은 내용의 정산합의서가 작성되었다(이하 ‘이 사건 정산합의’라 한다).

- “갑” 건축주 : 원고들
- “을” 시공사 (겸 시행사) : G
- “을”의 보증인 : J

건축주와 시공사 간에 기존 약정한 “사업약정서”에 의거 아래와 같이 정산완료하고 상호 공증한다.

가) 정산금액 및 호수

“갑”의 정산호수 : M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF,

AG, AH, AI, AJ, AK - 총 25개 호실 (기존대출 22개호수, 미대출 3개호수)

“을”의 정산호수 : AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY - 14개

호실 (기존대출 11개호실, 미대출3개호실)

현금 : 차용금 일부 (별도 차용증 발행 - 사업비 정산에서 제외)

나) “갑”과 “을”은 상호 지급된 호수에 대하여 소유권을 가지고(행사하고), “갑”은 “을”의 지급된 호수의 분양 또는 매매로 소유권 이전등에 따른 이전서류(매도용인감등)을 요청할시 즉시 제공하여 하며, “을”은 지급된 호수(14개호수 : 기존 대출 11개호수, 미대출 3개호수)로 ‘미지급된 공사비’, ‘외부 할인된 비용’, “을”의 ‘외부차입금’등 당 사업에 소요된 비용을 모두 정산하여 “갑”에게 추후 일체의 비용을 부담하게 하여서는 안된다. “갑”은 AZ에 미지급된 원금 1억원 및 수익금 2.5억원은 책임지며 “을”은 정산방법(대물, 현금, 세금등)에 반드시 협조하여야 한다.

라) 각자에게 귀속된 잔여 호수의 분양등은 필요시 각자 분양 또는 매매를 할 수도 있다.

아. 피고는 1이 이 사건 매매에 기하여 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차에 응하지 않자 위 회사를 상대로 인천지방법원 2019가단200866호로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소송을 제기하여 위 법원으로부터 승소 판결을 선고받았고, 이에 위 회사가 인천지방법원 2019나73416호로 항소하였으나 항소심 법원은 G이 참가인에 대한 공사대금채무의 대물변제 조로 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 이전하기로 한 것은 권한 외의 행위로서 무효로 되는 것이 원칙이나, 원고들이 이 사건 정산합의를 함으로써 이 사건 매매를 추인한 것으로 봄이 상당하여 결국 이 사건 매매는 유효하다는 이유로 2021. 1. 22. 항소기각 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

자. 피고는 위 판결에 따라 이 사건 건물에 관하여 2021. 3. 12. 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을가 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호

포함, 이하 같다), 을나 제1 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고들의 주장

원고들은 F 건물의 각 세대를 I에 신탁을 하면서 각 호수별로 피담보채무를 특정하여 BA조합으로부터 합계 40억 원을 대출받았고, 그 중 이 사건 건물이 담보하고 있던 피담보채무는 1억 3,000만 원이다. 그런데 피고는 이 사건 매매 당시 G 및 J과 사이에 위 1억 3,000만 원의 대출금채무를 승계하기로 약정하였음에도 이를 BA조합에 변제하지 아니하였고, 그로 인해 위 대출금채무가 F 건물의 나머지 세대의 피담보채무로 분할 증액되는 바람에 원고들은 1억 3,000만 원 상당의 대출금채무를 추가로 부담하게 되었다. 따라서 피고는 그에 따른 부당이득으로 원고들에게 1억 3,000만 원 중 원고들의 지분 비율에 따라 각 6,500만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 이 법원의 BA조합에 대한 금융거래정보제출명령결과에 의하면, 이 사건 건물이 부담하는 대출금채무가 1억 3,000만 원인 사실이 인정되나, 한편, 위 기초사실 및 그에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매는 G의 참가인에 대한 공사대금채무 146,181,818원의 대물변제 조로 이루어진 것으로 유효하고, 피고는 이에 기하여 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마친 점, ② 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매 당시 피고가 이 사건 건물에 대한 대출금채무를 승계하였다고 인정하기 부족한 점(원고들 주장과 같이 이 사건 매매에 있어 피고가 해당 대출금채무를 승계하는 것이 조건이었다면, 대물변제의 목적인 공사대금채무의 액수에 비추어 참가인 및 피고가 대물변제에 동의하지 않았을 것으로 보인다), ③ 오히려 위 대물변제로 인하여 참가인에 대한 공사대금채무를 면하게 되었고, 참가인 및 피고에게 이 사건 건물에 관한 대출금을 상환해 주기로 약정한 G이 그 대출금채무 상당의 이익을 얻게 되었다고 볼 여지가 상당한 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 원고들이 주장하는 금액 상당을 법률상 원인 없이 부당이득하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 주장은

이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임진수