

청주지방법원 충주지원 2024. 7. 4 선고 2023가합5694 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원고주식회사 A

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

변론 종결2024. 6. 20.

판결 선고2024. 7. 4.

주 문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 462,708,884원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 지위

원고는 별지 1 목록 기재 각 토지들(이하 '이 사건 토지들'이라 하고, 개별 토지를 지칭할 때에는 '충주시 D'의 기재는 생략한다)의 소유자로서 이 사건 토지들 중 E, F 토지 각 지상에 각 4층 규모의 공동주택 2개 동(도합 4개 동, 이하 '이 사건 공동주택'이라 한다)을 건축하는 공사를 시행하였던 사람이다.

나. 이 사건 토지들에 대한 각 매매계약의 체결 등

1) 원고는 2019. 9. 30. 이 사건 토지들에 관하여 피고들과 사이에 아래와 같은 내용의 각 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

- ① E 토지: 매도인 원고, 매수인 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다), 매매대금 3억 원
 - ② G 토지: 매도인 원고, 매수인 피고들(각 1/2 지분), 매매대금 3,500만 원
 - ③ F 토지: 매도인 원고, 매수인 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다), 매매대금 3억 4,500만 원
- 2) 원고와 피고들은 이 사건 각 매매계약 당시 '매수인은 H 가등기(2019. 9. 2. 접수 제31543호) 이전의 채무를 인수하고, 가등기 이후의 모든 채무는 매도인이 책임지기로 하며, 매매대금은 매도인의 채무를 인수하는 것으로 대금 정산이 완료된 것으로 한다'는 내용을 특약사항으로 정하였다.
- 3) 피고들은 2019. 10. 1. 이 사건 각 매매계약에 따라 이 사건 토지들에 관하여 피고들 명의의 각 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 별지 2 기재 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)의 체결

원고는 2019. 10. 8. 피고들과 사이에 이 사건 약정을 체결하였다.

라. 이 사건 공동주택에 관한 소유권 이전 등

- 1) 원고는 2019. 11. 4. 이 사건 공동주택 중 E 지상 공동주택(총 16세대)에 관한 건축주 명의를 피고 B로 변경해주었고, 같은 날 이 사건 공동주택 중 F 지상 공동주택(총 16세대)에 관한 건축주 명의를 피고 C로 변경해주었다.
- 2) 원고와 피고들은 이 사건 공동주택에 관하여 부동산처분금지가처분 신청을 통해 이 사건 공동주택에 관하여 보존등기를 마친 후 이 사건 공동주택을 담보로 대출을 받아 이 사건 토지들에 관한 경매신청을 취하시키기로 합의하였고, 그에 따라 원고는 피고들을 상대로 저당권설정등기청구권을 청구채권으로 이 사건 공동주택에 관하여 부동산처분금지가처분 신청을

하였고(청주지방법원 충주지원 2020카합31호), 위 법원은 2020. 3. 25. 위 가처분 신청을 인용하는 결정을 하였다. 이후 위 법원의 가처분등기 촉탁으로 2020. 3. 25. 이 사건 공동주택 중 E 지상 공동주택(총 16세대)에 관하여 피고 B의 소유권보존등기가, 이 사건 공동주택 중 F 지상 공동주택(총 16세대)에 관하여 피고 C 명의의 소유권보존등기가 각 마쳐졌다.

3) 이후 피고들은 위 부동산처분금지가처분 결정에 관하여 가처분취소 신청을 하였고(청주지방법원 충주지원 2020카합38호), 위 법원은 '위 가처분은 처음부터 피고들과 원고 사이에서 이 사건 공동주택의 보존등기를 위한 목적으로 이루어진 것으로, 원고는 위 가처분 당시 추후 별도의 승낙 없이 위 가처분을 말소하는 것에 아무런 이의가 없다는 내용의 말소확인서를 작성하여 주었다'는 등의 이유로 2020. 7. 10. 위 부동산처분금지가처분 결정을 취소하는 결정을 하였다.

마. 피고들의 이 사건 공동주택 등을 담보로 한 금전 차용

피고들은 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)으로부터 금원을 차용하면서 2020. 4. 16. I에 이 사건 토지들 중 E, F 각 토지와 이 사건 공동주택에 관하여 '근저당권자 I, 채권최고액 2,000,000,000원'으로 정한 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

바. 이 사건 토지들에 관한 경매절차의 진행

1) 이 사건 토지들은 청주지방법원 충주지원 2019. 4. 3.자 J, 2019. 6. 17.자 K(중복) 각 강제경매개시결정에 기하여 경매절차가 진행되어, 2020. 6. 15. L 주식회사에 매각되었다.

2) 이후 위 회사로부터 2020. 8. 12. 피고 B이 E 토지를, 피고 C이 G, F 토지를 각각 다시 매수하였다.

사. 원고와 피고들 사이의 종전 소송 경과

1) 원고는 2020. 7. 17. 피고들을 상대로 부당이득금반환 청구의 소를 제기하였고(청주지방법원 충주지원 2020가단2130호), 피고들은 2020. 8. 12. 원고를 상대로 공사대금 등의 지급을 구하는 반소(청주지방법원 충주지원 2020가단2451호)를 제기하였다.

2) 원고와 피고들은 2021. 4.경 위 본소와 반소를 각 취하하였다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

피고들은 이 사건 각 매매계약의 특약사항에 따라 이 사건 토지들에 관한 H 가등기 이전의 채무를 인수하기로 약정하였다. 또한 피고들은 이 사건 약정에 따라 원고로부터 이 사건 토지들과 이 사건 공동주택의 소유권을 이전 받은 다음 이를 담보로 대출을 받아 이 사건 토지들에 관한 강제경매와 가압류 신청 등을 취하시키고 근저당권을 말소시키기로 약정하였다. 그럼에도 불구하고 피고들은 이 사건 토지들과 이 사건 공동주택을 담보로 대출을 받아 근저당권을 말소하는 등의 의무를 이행하지 않았고, M에 대한 근저당권부 채무 이외에는 이 사건 토지들에 관한 원고의 채무를 인수하지 않았다. 원고는 피고들의 위와 같은 채무불이행으로 인하여 이 사건 토지들의 매입비와 이 사건 공동주택의 건축비용의 합계액인 3,462,708,884원 상당의 손해를 입게 되었다. 따라서 원고는 위 금원 중 일부로서 우선 피고들에게 462,708,884원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 판단

앞서 본 기초 사실과 갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 채무를 이행하지 않음으로써 원고 주장과 같은 손해가 발생하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 약정 당시인 2019. 10. 8. 또는 피고들이 2020. 4. 16. 이 사건 토지들 중 E, F 각 토지와 이 사건 공동주택을 담보로 I로부터 금전을 차용할 당시 이 사건 토지들에는 가압류기입등기가 존재하지 않았다[이 사건 토지들에 마쳐져 있던 각 가압류기입등기(청주지방법원 충주지원 2019카단425, 2019카단431, 2019카단418, 2019카단451 결정)는 피고들이 H 명의로 가등기된 소유권이전청구권을 이전받아 그에 기하여 2019. 10. 1. 본등기를 마침으로써 모두 말소되었다]. 따라서 이 사건 토지들에 관한 가압류와 관련하여 원고에게 손해가 발생하였다고 볼 수 없다.

② 이 사건 약정 체결 당시 이 사건 토지들에 관하여 N조합(채권최고액 650,000,000원), M(채권최고액 550,000,000원), O(채권최고액 30,000,000원) 명의의 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있던 사실은 인정된다. 그러나 원고는 피고들이 M 명의의 위 근저당권의 피담보채무를 인수한 사실을 자인하고 있으므로, M 명의의 근저당권과 관련하여 원고에게 손해가 발생하였다고 볼 수 없다. 또한 N조합과 O 명의의 각 근저당권설정등기는 이 사건 토지들이 2020. 6. 15. 경매절차에서 매각됨에 따라 말소되었고, 그에 따라 위 경매절차에서 위 각 근저당권의 피담보채무도 변제되었을

것으로 보이므로, 원고가 주장하는 사정이나 그 제출 증거들만으로는 위 각 근저당권설정등기로 인하여 원고에게 손해가 발생하였다고 인정하기에 부족하다.

③ 이 사건 약정 체결 당시 이 사건 토지들에 관하여 경매절차[청주지방법원 총주지원 2019. 4. 3.자 J, 2019. 6. 17.자 K(중복)]가 진행 중이었고, 2020. 6. 15. 위 경매절차에서 이 사건 토지들이 매각된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 위와 같은 사정만으로는 위 경매절차로 인하여 원고에게 구체적으로 어떠한 손해가 발생하였는지 알 수 없다.

④ 이 사건 토지들의 매입비와 이 사건 공동주택의 건축비용 상당의 손해는 원고가 주장하는 채무불이행과 상당인과관계 있는 손해라고 보기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김룡

판사이종훈

판사김연수

별지