

춘천지방법원 강릉지원 2024. 5. 29 선고 2023가단1490 판결 [부당이득금반환]

## 전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 로티스

담당변호사 정주식

변 론 종 결 2024. 3. 27.

판 결 선 고 2024. 5. 29.

## 주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 409,746,000원 및 이에 대하여 지급명령 정본 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 서울특별시장은 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다.)에 따라 서울 서대문구 C 일대를 D 주거환경개선사업(이하 ‘이 사건 정비사업’이라 한다.)을 위한 정비사업구역(이하 ‘이 사건 정비사업구역’이라 한다.)으로 지정고시하고 위 정비사업시행을 인가하였다.

나. 이 사건 정비사업은 주택재개발사업과 달리 별도의 정비사업조합 설립 없이 토지 등 소유자가 개별적으로 사업을 추진하되, 서울특별시 서대문구청장이 정비사업구역 내 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하는 등 이른바 ‘현지개량사업방식’으로 진행되었다.

다. 이 사건 정비사업구역의 토지 등 소유자들은 2009. 6. 9. 총회를 열어 ‘D 주거환경개선사업 주민대표위원회(이하 ‘주민대표위원회’라고만 한다.) 정관’의 제정, 주민대표위원회 구성 및 위원 선임(위원장 E), 시행사 및 시공사 선정 등을 결의하였다.

라. 주식회사 F(이하 ‘F’이라 한다.)이 2009. 8.경 이 사건 정비사업 구역 내 토지 등 소유자로 구성된 주민대표위원회와 이 사건 정비사업 시행대행계약을 체결하고 위 정비사업을 추진하였는데, 피고는 F로부터 이 사건 정비사업 시행대행사업자의 지위를 양수한 뒤 이 사건 정비사업에 참여하게 되었다.

마. G은 이 사건 정비사업구역 내 H 구역에 있는 서울 서대문구 I 토지 및 지상 건물의 소유자이자 주민대표위원회의 구성원이었다. 원고는 2015. 11. 24. G으로부터 서울 서대문구 I 토지 및 지상 건물을 매수한 뒤 2015. 12. 4. 서울 서대문구 I 토지 및 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 피고는 이 사건 정비사업의 시행대행사로서 2015. 12. 3. 원고와 사이에 서울 서대문구 I 토지 및 건물을 사업부지로 제공받고, 원고에게 준공될 아파트의 J호 및 K호를 분양해 주기로 하는 합의(이하 ‘이 사건 합의’라 한다.)를 하였고, 이 사건 합의의 주요 내용은 다음과 같다.

1. 피고는 매도자 G과 원고와의 토지매매대금 4억 5,000만 원을 그대로 인정하며 G의 주민 조합원 지위에 대해 원고에게 지위 승계를 인정한다.
2. 원고의 매입대금 4억 5,000만 원 중 2억 7,000만 원(4,500만 원은 L에게 지급, 2억 2,500만 원은 G에게 지급)은 원고가 현금 지급하며, 부족금액 1억 8,000만 원

은 M조합에서 채무자를 원고로 하여 대출 처리하고, 대출 이자에 대해서는 준공하여 입주할 때까지 피고가 부담하기로 한다.

3. 원고는 2016. 1. 20. 이내에 입주잔금 1억 2,600만 원을 완납하기로 하며, 피고는 원고에게 H 획지 내 아파트 준공시 J호 및 K호에 대한 입주권한을 주며 입주 때 정산금액은 이미 완납되었음을 확인한다.

사. 원고는 이 사건 합의에 따라 2016. 1. 20.까지 피고에게 총 1억 2,600만 원을 지급하였다.

아. 원고를 비롯한 이 사건 정비사업구역의 토지 등 소유자들 및 주민대표위원회는 2018. 9.경 피고 및 N 주식회사와 사이에 이 사건 정비사업 아파트 신축공사 도급계약을 도급금액 8,334,730,000원(부가가치세 별도. 3.3058㎡당 4,350,000원을 건축연면적에 곱하여 산출된 금액으로서, 부지정지공사와 발코니 확장공사를 포함하였음)에 체결하였다.

자. 이 사건 정비사업 아파트 신축공사에 따라 아파트를 완공하였고(완공된 아파트를 이하에서 ‘이 사건 아파트’라 한다.), 2021. 10.경 이 사건 아파트에 관하여 임시사용승인이 있었다.

차. 피고는 2021. 10.경 이 사건 정비사업구역의 토지 등 소유자들을 상대로 시공사 변경 및 합의비용 등으로 인한 공사비용 증가에 따른 추가분담금의 지급을 요구하는 통지문을 발송하였고, 2021. 12.경 입주 예정인 이 사건 정비사업구역의 토지 등 소유자들에게 추가분담금을 지급하지 않고 이 사건 아파트에 입주할 경우 극단적 조치를 취하겠다는 통지문을 발송하였다.

카. 원고는 이 사건 아파트 K호의 소유권을 이전받기 위하여 피고의 요구에 따라, 2021. 12. 30. 주식회사 O에 통합관리시설비로 14,500,000원을, P회사에 158,873,000원과 발코니 확장대금으로 14,000,000원을, 피고에게 영업추진비로 23,000,000원을 각 지급함으로써 추가분담금으로 총 210,373,000원을 지급하였다.

타. 원고는 피고와 사이에, 이 사건 합의에 따라 원고가 분양받기로 하였던 이 사건 아파트 J호를 원고의 아들 Q이 분양받기로 합의하였고, Q은 이 사건 아파트 J호의 소유권을 이전받기 위하여 피고의 요구에 따라, 2021. 12. 17. 주식회사 O에 통합관리시설비로 14,500,000원을, P회사에 158,873,000원과 발코니 확장대금으로 14,000,000원을, 피고에게 영업추진비로

12,000,000원을 각 지급함으로써 추가분담금으로 총 199,373,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 7, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다.), 을 제3, 5, 8, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고 주장의 요지

피고는 원고를 비롯한 분양자들에게 애초의 계약과 달리 전기통관료, 업무추진비, 추가 공사대금 명목으로 추가분담금 지급을 요구하면서 현관문 앞에 드럼통을 쌓아놓고 현관문을 용접하였으며 단전행위를 하는 등 입주를 방해하였다. 원고는 이러한 피고의 횡포를 견디지 못하고 결혼한 아들 Q의 신혼집을 마련하기 위하여 궁박한 상태에서 부득이하게 지급의무 없는

409,746,000원(=210,373,000원+199,373,000원)을 피고에게 지급하였다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득금으로 409,746,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 3. 판단

### 가. 관련 법리

1) 민법 제741조는 “법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다.”라고 정하고 있다. 당사자 일방이 자신의 의사에 따라 일정한 급부를 한 다음 그 급부가 법률상 원인 없음을 이유로 반환을 청구하는 이른바 급부부당이득의 경우에는 법률상 원인이 없다는 점에 대한 증명책임은 부당이득반환을 주장하는 사람에게 있다. 이 경우 부당이득의 반환을 구하는 자는 급부행위의 원인이 된 사실의 존재와 함께 그 사유가 무효, 취소, 해제 등으로 소멸되어 법률상 원인이 없게 되었음을 주장·증명하여야 하고, 급부행위의 원인이 될 만한 사유가 처음부터 없었음을 이유로 하는 경우에는 그 사유가 없었다는 점을 주장·증명하여야 한다(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 등 참조).

2) 지급자가 채무 없음을 알면서도 임의로 지급한 경우에는 민법 제742조 소정의 비채변제로서 수령자에게 그 반환을 구할 수 없으나, 지급자가 채무 없음을 알고 있었다고 하더라도 변제를 강제당한 경우나 변제거절로 인한 사실상의 손해를 피하기 위하여 부득이 변제하게 된 경우 등 그 변제가 자유로운 의사에 반하여 이루어진 것으로 볼 수 있는 사정이 있는 때에는 지급자가 그

반환청구권을 상실하지 않는다(대법원 2004. 1. 27. 선고 2003다46451 판결 등 참조).

#### 나. 구체적 판단

1) 1항 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 피고에게 추가분담금을 지급하기로 약정하는 내용이 포함된 계약서 등 처분문서가 작성되지 않았고[추가분담금 지급약정이 포함된 공동사업약정서(을 제1호증)에 원고의 도장이 날인되어 있으나, 이는 원고의 허락 없이 피고의 직원이 임의로 날인한 것이다.], F 및 주민대표위원회 사이에 2009. 8.경 작성된 사업시행계약서(을 제5호증)에 조합원의 공동주택 건설에 필요한 건축분담금을 합의로 조정할 수 있는 조항(제3조)이 포함되어 있으나, 피고가 주민대표위원회와 사이에 원고가 추가로 지급한 분담금에 관하여 합의하였던 사실을 인정할 아무런 증거가 없다.

2) 그러나 을 제10호증의 기재 및 1항 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정에 비추어 보면, 원고는 2021. 12.경 피고와 사이에 이 사건 아파트 J호와 K호에 관한 추가분담금 지급에 관하여 합의를 하였고, 위 합의에 따라 피고에게 추가분담금을 지급하게 된 것으로 봄이 타당하다. 설령 위 합의가 없었고, 원고가 피고에 대하여 추가분담금 지급의무가 없음을 알면서 추가분담금을 지급한 것이라고 하더라도, 다음의 사정에 비추어 보면 원고는 추가분담금을 지급하지 않아 소유권이전등기 및 입주거주 지연으로 발생할 수 있는 손해와 추가분담금을 지급하여 소유권이전등기 및 입주를 마침으로써 얻을 수 있는 이익을 비교하여 자신의 이익을 위하여 추가분담금을 지급하기로 결정한 것으로 보이므로 이러한 지급은 임의성이 없다고 단정하기 어렵다.

가) 원고는 피고와 사이에 주민대표위원회의 구성원(이 사건 합의서에는 “조합원”이라고 기재되어 있으나, 주민대표위원회는 도시정비법 또는 민법상의 조합에 해당하지 않으므로 위와 같이 표현하기로 한다.)이었던 G의 지위를 이전받기로 합의하였다.

나) “본인은 이 사건 정비사업 일대 부동산 소유자로서 당 사업과 관련하여 주민대표위원회의 위원장을 대리인으로 지정하고 이 사업을 진행함에 있어 모든 법률행위 일체(본 사업의 인허가, 착공 및 준공, 등기, 자금관리 대리사무신탁 계약 체결, 자금 인출 등)를 위임하는 데 동의합니다.”라고 기재된 위임장이 있고, 위 위임장에 대리인 위임 동의용 연명부가 첨부되어 있다. 위 위임 동의용

연명부에는 이 사건 정비사업구역의 토지 등 소유자 또는 주민대표위원회 구성원들이 서명날인하였는데, 원고도 위 연명부에 서명날인하였다.

다) 원고는 피고로부터 추가분담금의 지급을 요구하는 통지문을 받은 이후에 2021. 12.경 피고 측과 추가분담금 액수에 관하여 여러 차례 협의를 진행하였고, 2021. 12. 30. 피고에게 추가분담금을 지급하였다.

라) 원고가 제출한 증거만으로는, 피고가 원고가 분양받은 이 사건 아파트 J호와 K호 현관문 앞에 드럼통을 쌓아놓거나 현관문을 용접하거나 단전행위를 하는 등 유형력을 행사하여 입주를 방해하였다고 인정할 아무런 증거가 없다.

마) 원고는 2024. 3. 15.자 준비서면에 “원고는 가족회의를 열어 추가분담금을 지급하지 않으면 누군가 다칠 수도 있으니 일단 추가분담금을 지급하여 입주한 이후 재판을 통해 돈을 돌려받기로 결정한 뒤 부득이 원고의 의사에 반하여 추가분담금을 지급하게 되었습니다.”라고 기재하였다.

그런데 원고는 추가분담금을 지급한 뒤 약 1년 5개월이 지난 후인 2023. 5. 26.에 이르러서야 이 법원에 이 사건 지급명령신청서를 제출하면서 위 추가분담금의 반환을 구하였으며, 원고가 이 사건 지급명령신청서를 제출하기 전까지 피고를 상대로 추가분담금의 반환을 요구하였음을 인정할 아무런 증거가 없다.

바) 주민대표위원회 구성원으로서 이 사건 아파트를 분양받은 일부 사람들은 피고가 요구하는 추가분담금을 지급하지 않았고, 2021년경 피고를 상대로 추가분담금과 관련하여 채무부존재확인의를 소를 제기하였는데(서울중앙지방법원 2021가합594720호), 현재 위 소송의 심리가 계속되고 있다.

3) 결국, 원고가 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로는 추가분담금 지급의 법률상 원인이 없다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 설령 원고의 추가분담금 지급의 법률상 원인이 없었더라도, 원고가 주장하는 사정이나 제출한 증거만으로는 원고가 자유로운 의사에 반하여 피고에게 추가분담금을 지급하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장현자