

광주지방법원 2018. 10. 25 선고 2017가합54963(본소), 2018가합51589(반소) 판결
[소유권이전등기 · 부당이득반환 청구]

전 문

원고(반소피고) 광주광역시
소송대리인 법무법인 이우스
담당변호사 이병주, 장은백

피고(반소원고) 한국토지주택공사
소송대리인 법무법인 (유한) 바른
담당변호사 박인호
변론 종결 2018. 9. 6.
판결 선고 2018. 10. 25.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소 원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소 피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2003. 5. 30.자 협약을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하고, 22,386,377,920원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 2018. 6. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 21,601,000,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2001. 12. 28. 피고와, 피고가 시행하는 광주수완지구 택지개발사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)에 필요한 광주 제2순환도로 4구간(이하 '이 사건 도로'라고 한다)의 건설 비용과 관련하여 피고가 사업비로 920억 원(이하 '이 사건 사업비'라고 한다)을 부담하고 이를 토지로 물납하기로 하는 협약(이하 '이 사건 최초 협약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2003. 5. 30. 피고와 이 사건 사업비 중 212억 원을 2003년 2/4분기에 현금으로 납부하고, 나머지 708억 원은 토지로 물납하는 것으로 이 사건 최초 협약을 변경하였으나(이하 '이 사건 변경 협약'이라고 한다), 피고는 그 후 새로운 협의를 거쳐 2008년까지 원고에게 이 사건 사업비 920억 원을 전액 현금으로 지급하였다. 한편 이 사건 최초 및 변경 협약 중 이 사건 사업비와 관련 있는 조항은 아래와 같다(이하 아래의 각 조항을 '이 사건 협약 제3조', '이 사건 협약 제8조'라고 한다).

제3조 (부담금 규모) 피고가 광주수완지구 택지개발사업과 관련 간선시설 부담금으로 원고에게 납부

하여야 할 사업비는 920억 원 정액으로 하며, 광주수완지구 택지개발사업으로 인한 개발이익 발생시 이익금의 50%범위 내에서 추가 부담기로 하되 광주수완지구 택지개발사업으로 조성된 토지로 물납기로 한다.

제8조 (부담금의 사용) 원고는 피고가 납부한 부담금에 대해서는 제2순환도로 4구간 개설에 사용하여야하며 제2순환도로 4구간의 민자사업 유치등으로 부담금의 전액 사용이 불필요한 경우 잔액에 대해서는 수완지구 및 신창지구와 직접적으로 관련된 간선시설에 사용하여야한다. 이 경우 원고는 피고와 사전협의하여야한다.

다. 원고는 이 사건 사업비 중 704억 원을 이 사건 도로를 건설하는 데 사용하였고, 나머지 216억 원은 수완지구 인근의 광로7호선 ~ 운남택지간 도로개설공사에 사용하였다.

라. 한편 피고는 이 사건 사업 이외에도 광주신창지구 택지개발사업을 시행하면서 도로를 설치한 후 원고에게 기부채납하였는데, 신창지구 소재 아파트 주민들로부터 피고가 설치한 도로에서 소음이 발생한다는 민원이 제기되는 등 분쟁이 발생하였다. 이에 피고는 위 아파트 주민들을 상대로 방음시설을 설치할 의무의 부존재 확인을 구하는 소송을 제기하여 항소심(광주고등법원 2008나7337, 2009나2315호)에서 승소하였다.

마. 이 사건 사업으로 인한 개발이익은 85,051,375,041원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 16호증, 을 제1 내지 8, 13, 19, 20호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

이 사건 협약 제3조에 따르면, 피고는 원고에게 이 사건 사업비 이외에도 이 사건 사업에 의하여 발생한 개발이익의 50%를 추가로 지급하여야 하는데, 이 사건 사업으로 개발이익이 발생하였고, 신창지구 인근 도로의 방음시설 등 수완지구 및 신창지구에서 직접 필요한 간선시설에 필요한 추가

비용도 발생하였다. 따라서 피고는 원고에 게 이 사건 사업의 개발이익 85,051,375,041원의 50%에 해당하는 42,525,687,520원에 해당하는 부동산의 소유권을 이전할 의무가 있다(원고는 별지 목록 부동산에 대한 소유권이전 및 그 이외의 부동산에 대한 소유권이전의무가 이행불능에 빠졌다고 주장하며 해당 금액에 대하여는 대상청구권을 행사하고 있다).

2) 피고의 주장

이 사건 협약 제3조는 원고가 건설할 의무가 있는 이 사건 도로를 직접 건설하는 과정에서 이 사건 사업비를 초과하는 비용이 발생할 경우 피고가 개발 이익의 50%범위 내에서 추가 사업비를 부담하기로 정한 것이다. 그런데 원고는 이 사건 도로를 민간투자업체에 의하여 시행하고 이 사건 사업비를 전부 사용하지 아니하였을 뿐만 아니라 수완지구 및 신창지구에 필요한 간선시설도 없으므로 피고는 원고에게 추가로 사업비를 지급할 의무가 없다.

나. 피고가 이 사건 협약 제3조에 따라 추가 사업비를 부담하는지 여부

앞서 든 증거에 갑 제14호증의 기재에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 원고는 피고와 이 사건 사업비를 920억 원으로 하고 2006년부터 2007년 사이에 분할하여 물납하기로 정하였다가, 이 사건 도로 건설 시기와 사업비 지급시기 사이에 시간적 간격이 있어 사업비 사전 확보가 어렵고 사업비 증가가 우려되므로 사업비 일부의 현금 납부, 사업비 추가 부담 명시 등에 관하여 다시 협의하자고 피고에게 요청하였다.

2) 이에 원고와 피고는 2001. 7. 18. 협의를 하면서 사업비 추가 부담과 관련하여, 원고는 사업비 추가 부담을 명시하자고 제안한 반면에, 피고는 개발이익이 발생하면 50%의 범위 내에서 추가 부담하자고 제안하였으며, 이 사건 사업비의 잔액과 관련하여, 원고는 수완지구 인근 도로 건설에 사용하자고 제안하였다.

3) 원고와 피고는 ① 피고의 안에 따라 이 사건 사업비를 920억 원으로 하되 피고는 개발이익이 발생하면 50%를 추가 부담하고, ② 원고의 안에 따라 이 사건 사업비가 남을 경우 수완지구 인근 도로 건설에 사용하며, ③ 이 사건 사업비 중 212억 원의 지급시기를 2003년으로 앞당기기로 협의하였고, 이를 반영하여 2001. 12. 28. 이 사건최초 협약을 체결하였다.

4) 피고는 2003. 5. 21. 원고에게 이 사건 최초 협약에 따라 2003년에 지급하기로 한 212억 원을 현금으로 지급하겠다고 하였고, 이에 원고는 같은 달 30. 피고와 이 사건 변경 협약을 체결하였다. 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고와 피고는 당초에 이 사건 사업비를 920억 원으로 정하였다가 다시 추가 사업비 부담에 관하여 협의하였는데, 이는 사업비 증가를 염려한 원고의 요청에 따른 것인 점, ② 원고는 협의 과정에서 이 사건 사업비의 추가 부담을 명시하자고 요구하였으나, 결국 피고의 의견에 따라 개발이익이 발생할 경우 50%의 범위 내에서 추가 부담하기로 한 점, ③ 이 사건 협약제3조의 문언에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 사업비를 920억 원으로 정하고 개발이익이 발생하면 50% 범위 내에서 사업비를 추가 부담하기로 하여 이 사건 사업비 및 추가 부담 사업비의 규모를 한정하고 있는 반면에, 개발이익이 발생한 경우 피고가 개발이익의 50% 범위 내에서 어떠한 기준에 따라 산정한 금액을 추가로 부담하여야 하는지에 대하여는 아무런 규정도 없는 점, ④ 원고와 피고는 추가 사업비가 발생하는 경우 뿐만 아니라 이 사건 사업비가 남는 경우에 대하여도 협의한 점, ⑤ 피고는 당초 물납하기로 한 이 사건 사업비 중 일부의 지급기일을 앞당겼을 뿐만 아니라 최종적으로는 이 사건 변경 협약을 통하여 사업비 일부를 현금으로 지급하는 등 원고의 의견을 적극적으로 수용하면서도, 추가 사업비 부담에 관하여는 개발이익의 50% 범위 내에서 부담하겠다는 피고의 의견이 유지되었다는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 협약 제3조는 이 사건 도로를 건설하는 사업과 관련하여 920억 원을 초과하는 비용이 발생할 경우, 피고가 개발이익의 50% 범위 내에서 초과 비용을 추가로 부담하기로 약정한 것이라고 해석함이 상당하다.

다. 소결론

원고는 이 사건 도로 건설을 위하여 이 사건 사업비 중 706억 원만 사용한 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고는 이 사건 변경 협약에 따라 추가 사업비를 부담하지 아니한다[이 사건 협약 제3조를 이 사건 도로 건설 비용이 이 사건 사업비를 초과하는 경우에만 피고가 개발이익의 50% 범위 내에서 추가 사업비를 부담하는 것으로 판단한 이상, 원고가 직접 이 사건 도로를 건설하여야 하는지 여부, 수완지구 및 신창지구에 필요한 간선시설이 존재하는지 여부(설령 원고의 주장과 같이 신창지구에 방음시설이 필요하다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 피고는 신창지구 소재 아파트주민들을 상대로

방음시설을 설치할 의무가 없다는 점에 대하여 소송을 제기하여 승소한 이상 피고가 비용을 부담하여 설치하여야 할 간선시설은 없다고 할 것이므로 이 부분 원고의 주장은 이유 없다) 등에 관하여는 더 나아가 판단하지 아니한다].

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 피고의 주장

원고는 이 사건 사업비가 남을 경우 피고와 협의한 후 수완지구 및 신창지구와 직접 관련 있는 간선시설에 사용하여야 함에도, 이 사건 사업비 잔액 216억 원을 피고와 아무런 협의 없이 수완지구와 직접 연결되지 아니하는 광로7호선 ~ 운남택지간 도로개설에 사용하였으므로 이를 피고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 원고의 주장

원고는 피고와 협의한 후 광로7호선 ~ 운남택지간 도로를 개설하였고, 위 도로 는 수완지구와 관련된 간선시설이므로 이 사건 사업비 잔액을 반환할 의무가 없다.

나. 원고가 이 사건 협약 제8조에 따라 사업비 잔액을 반환할 의무가 있는지 여부

원고는 사업비 증가를 염려하여 피고와 이 사건 사업비 추가 부담에 관하여 협의 하면서 이 사건 사업비가 남을 경우에 관하여도 협의하였고, 원고의 의견에 따라 원고는 이 사건 사업비가 남을 경우 수완지구 및 신창지구와 필요한 간선시설에 사용되피고와 협의하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제10 내지 13호증의 각 기재 및영상에 의하면, 원고는 이 사건 사업비 중 이 사건 도로를 설치하고 남은 216억 원을 광로7호선 ~ 운남택지간 도로를 개설하는데 사용한 사실, 위 도로는 수완지구와 직접연결된 도로는 아니나 수완지구와 인접한 도로로서 수완지구와 직접 연결된 도로와 인근 간선도로에 접근하기 위한 도로이며, 교통영향평가 결과에 따라 개설한 도로인 사실을 인정할 수 있다.

이러한 사실을 통해서 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 원고와 추가 사업비 부담 및 잔여

사업비에 관하여 협의하면서 원고의 의견에 따라 사업비가 남는 경우 다른 간선시설에 사용하기로
협정한 점, ② 피고는 원고와 이러한 협의를 거쳐 이 사건 최초 및 변경 협약을 체결하였는데, 위 각
협약에는 잔여 사업비의 반환, 원고가 이 사건 협약 제8조를 위반한 경우의 정산 등에 대하여
규정하고 있지 아니한 점,³ 여기에 원고가 이 사건 사업비 잔액으로 개설한 광로7호선 ~ 운남택지간
도로는 교통영향평가 결과에 따라 개설된 것이어서, 수완지구와 직접 관련 있는 간선시설로 볼수 있는
점까지 더하여 살펴보면, 이 사건 협약 제8조는 이 사건 사업비가 남는 경우에도 원고에게 부당이득
반환의무를 부과한 것으로 보기는 어렵고, 원고가 위 도로를 개설하면서 피고와 사전협의를 하지
아니하였다는 사정만으로는 원고에게 이 사건 사업비의 잔액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고
보기 어렵다.

따라서 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과
같이 판결한다.

재판장 판사 김성흠, 판사 박병곤, 판사 박동욱

별지**부동산목록**

1. 광주광역시 광산구 수완동 1139 대 463.4㎡
2. 광주광역시 광산구 수완동 1140 대 481.9㎡
3. 광주광역시 광산구 수완동 1141 대 486.8㎡
4. 광주광역시 광산구 수완동 1142 주차장 1159.5㎡
5. 광주광역시 광산구 수완동 1145 대 1181.5㎡.
6. 광주광역시 광산구 수완동 266-64 전 85㎡
7. 광주광역시 광산구 수완동 266-65 전 327㎡
8. 광주광역시 광산구 장덕동 1310 대 12997.6㎡
9. 광주광역시 광산구 장덕동 1606 대 636.3㎡
10. 광주광역시 광산구 장덕동 1680 대 1045.9㎡.