

수원지방법원 안산지원 2021. 12. 24 선고 2021가단74054 판결 [매매대금 반환 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2023. 2. 10 선고 2022나52928 판결

수원지방법원 안산지원 2021. 12. 24 선고 2021가단74054 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김준우

피 고 B

소송대리인 변호사 김육동

변 론 종 결 2021. 11. 12.

판 결 선 고 2021. 12. 24.

주문

1. 피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 11.부터 2021. 12. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 35,000,000원 및 이 중 25,000,000원에 대하여는 2018. 6. 11.부터, 10,000,000원에 대하여는 2020. 10. 28.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2018. 6. 11. 아래와 같은 내용의 상가 분양권 이행각서를 작성하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라고 한다).

매도인 피고, 매수인 원고 양 당사자 간 다음과 같이 이행조건(분양권 권리이전)을 체결한다.

1. 피고가 안산시로부터 사용허가를 받은 안산시 단원구 C건물, D호에 위치한 E시장 F호(이하 ‘이 사건 상가’라고 한다)에 대하여 차후 재개발로 인하여 부여되는 상가 분양권을 원고에게 25,000,000원에 매도한다.
2. 피고는 상가분양권이 발생되면 원고에게 명의 변경에 필요한 서류 일체를 무상으로 교부하고 명의 변경에 적극적인 협조를 한다.
3. 피고는 분양권 양도 및 소유권 이전 등기시 원고가 지정하는 사람에게 1회에 한하여 명의 변경 이전해주기로 한다.
4. 원고는 매매대금에 대하여 25,000,000원을 명일 일괄 지불하기로 약정하고 피고의 귀책 사유로 인하여 원고에게 명의 변경이 불가능할 경우 또는 다른 사유로 명의 변경이 되지 않을 경우 즉시 매매대금을 반환해야하며 특정 사유 없이 분양권 명의변경에 협조치 않을

경우 매매금액의 배액을 원고에게 지급하여야 한다.

5. 피고는 위 계약 체결로 인하여 금일부터 상가분양권 및 이 사건 상가에 대한 모든 권리 행사는 할 수 없고 안산시로부터의 사용허가기간유지에 관해서는 적극 협조하여야 한다.

나. 원고는 이 사건 계약 당일 피고에게 매매대금 명목으로 25,000,000원을 지급하였다.

다. 한편, 안산시는 2020. 10. 27. 피고에게 ‘공유재산의 사용목적의 위배(20일 이상 미영업)’를 이유로 이 사건 상가에 관하여 사용허가 취소 처분을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 주장

이 사건 상가는 안산시의 공유재산으로 사용권자에 불과한 피고에게는 상가 분양권이 발생하지 않는다. 따라서 이 사건 계약은 원시적 불능을 목적으로 하는 것으로 무효이므로 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로 이 사건 계약에 따른 매매대금 25,000,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 예비적 주장

가사 이 사건 매매계약이 유효하다고 하더라도 피고는 마치 상가 분양권이 발생하는 것처럼 원고를 기망하여 상가 분양권을 매매하는 이 사건 계약을 체결하게 하였으므로 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소하거나 계약 목적 달성 불능을 이유로 이 사건 계약을 해제하는 바 원상회복으로 위 매매대금 25,000,000원을 반환할 의무가 있다. 또한 이와 별개로 이 사건 계약 제4조에 의해 위약금(매매대금의 배액) 50,000,000원 중 10,000,000원을 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 계약의 효력

공유재산 및 물품관리법(이하 ‘공유재산법’이라고 한다) 제6조 제1항에 의하면 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 절차와 방법에 따르지 아니하고는 공유재산을 사용하거나 수익하지 못한다고

규정하고 있고, 제99조는 제6조 제1항을 위반하여 행정재산을 사용하거나 수익한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처한다고 규정하고 있다.

위 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고와 피고는 공유재산인 이 사건 상가에 관하여 상가사용권 및 차후 재개발로 인하여 부여되는 상가분양권을 매도하는 이 사건 계약을 체결한 사실이 인정되는 바, 이는 위 공유재산법에 반하여 효력이 없다고 할 것이다.

원고가 2015. 7. 22. 이 사건 계약에 따라 피고에게 25,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 부당이득으로 위 25,000,000원 및 그 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 불법원인급여 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 계약은 강행법규 위반일 뿐만 아니라 반사회적행위로서 원고가 피고에게 지급한 매매대금은 불법원인급여에 해당하여 그 반환을 구할 수 없다고 주장한다.

민법 제746조는 “불법의 원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공한 때에는 그 이익의 반환을 청구하지 못한다”고 규정하고 있는바, 부당이득의 반환청구가 금지되는 사유로 민법 제746조가 규정하는 불법원인이라 함은 그 원인이 되는 행위가 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 경우를 말하는 것으로서, 법률의 금지에 위반하는 경우라 할지라도 그것이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하지 않는 경우에는 이에 해당하지 않는 것이고(대법원 2009. 12. 24. 선고 2008다91098 판결 등 참조), 불법이 있다고 하려면 급부의 원인이 된 행위가 그 내용이나 성격 또는 목적이거나 연유 등으로 볼 때 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반될 뿐 아니라 반사회성 · 반윤리성 · 반도덕성이 현저하거나, 급부가 강행법규를 위반하여 이루어졌지만 이를 반환하게 하는 것이 오히려 규범 목적에 부합하지 아니하는 경우 등에 해당하여야 하는 것이다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2013다79887 판결 참조).

살피건대, 공유재산법 제6조는 공유재산의 보호에 관한 규정으로 이에 반하는 것을 목적으로 하는 계약의 구체적 양상이나 경위를 불문하고 바로 선량한 풍속 및 사회질서에 위반하는 것이라고 단정하기 어렵고, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 계약이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반될

뿐만 아니라 반사회성 · 반윤리성 · 반도덕성이 현저하거나 급부가 강행법규를 위반하여 이루어졌지만 반환하게 하는 것이 오히려 규범 목적에 부합하지 않는 경우 등에 해당하는 불법원인급여에 해당한다고 볼 수 없으므로 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 예비적 주장에 관한 판단

원고의 구하는 25,000,000원 반환 청구부분에 관하여는 주위적 주장을 받아들였으므로 위 부분에 대한 예비적 주장은 더 나아가 살피지 않는다.

원고가 위 25,00,000원 외에 추가로 10,000,000원의 손해배상을 구하는 예비적 주장에 관하여 살펴보건대, 이 사건 계약이 무효인 점은 앞서 판단한 바와 같으므로, 이 사건 계약이 유효함을 전제로 한 약정금액의 배액을 손해배상금으로 지급하기로 하는 손해배상액 예정조항 또한 무효라고 봄이 타당하므로(대법원 2009. 8. 20. 선고 2009다20475, 20482 판결 참조), 이 부분 주장 역시 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 25,000,000원 및 이에 대하여 피고가 위 돈을 지급받은 2018. 6. 11.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 12. 24.까지는 민법이 정하는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박숙희