

서울서부지방법원 2019. 8. 29 선고 2018가합38119 판결 [구상금 등 청구]

재판경과

서울고등법원 2020. 7. 15 선고 2019나2042809 판결

서울서부지방법원 2019. 8. 29 선고 2018가합38119 판결

전문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 지평

담당변호사 강원일, 백종현

피고1. B 주식회사

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 해명

담당변호사 이예건, 손정혜

변론 종결2019. 7. 11.

판결 선고2019. 8. 29.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)는 16,670,029,600원 및 그 중 3,000,000,000원에 대하여는 2016. 12. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 13,670,029,600원에 대하여는 2016. 12. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고들은 각자 100,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

1) 소외 D 도시개발사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)은 고양시 일산동구 E 일원 225,673m²(2010. 4. 30.자 도시개발구역(변경)결정으로 그 면적이 227,004m²로 변경되었다. 이하 '이 사건 사업구역'이라 한다)에 관하여 도시개발법상 환지방식으로서의 도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위해 2009. 5. 1. 설립된 조합이다.

2) 원고, 피고 회사 및 그 대표이사인 피고 C, 소외 F 주식회사(이하 'F'이라 한다. F은 2013. 9.경 도산하였고, G 주식회사(이하 'G'이라 한다)가 그 지위를 승계하였다)는 이 사건 사업으로 조성되는 택지를 공급받아 아파트 신축, 분양사업을 할 목적으로 이 사건 사업구역 내 토지를 취득한 자들로서 이 사건 조합의 조합원 지위에 있다.

나. 이 사건 사업 관련 업무추진 약정의 체결

1) 환지 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하거나 변경하려면 환지 방식이 적용되는

지역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 하는데(도시개발법 제4조 제4항), 원고, 피고 회사 및 피고 C, 그리고 F 소유의 토지만으로는 위 요건을 충족하기가 어려웠다.

2) 특히 이 사건 사업구역 내 공동주택인 H빌라와 I주택(이하 '이 사건 공동주택'이라 한다)의 구분소유자들(각 60명, 107명)이 이 사건 사업에 반대하고 있었으므로, 이들의 동의를 얻는 것이 이 사건 사업 성공을 위해 중요하였다.

3) 이 사건 조합의 전신인 D 도시개발사업추진위원회(이하 '이 사건 추진위원회'라 한다)와 원고, 피고 회사, F(이하 위 3社를 '이 사건 시행사'라 한다)은 2008. 3. 26. 이 사건 사업의 원활한 추진을 위한 업무추진 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였는바, 구체적인 내용은 다음과 같다(단, "甲"은 이 사건 추진위원회, "乙1"은 원고, "乙2"는 피고 회사, "乙3"은 F을 말하고, "乙"은 이 사건 시행사를 말한다).

제2조(목적)

본 약정은 甲의 책임 하에 수행하고 있는 개발사업을 도시개발법의 규정에 따라 도시개발구역안의 소유자 조합에 의한 환지방식의 도시개발사업으로 발생하는 공동주택용도 등의 개발용지를 乙에게 배분(공급)함에 있어서 甲과 乙의 업무범위를 구분하고, 이에 따른 권리와 의무를 규정함과 아울러, 상호 신의성실에 입각하여 각자의 권리와 의무를 행사함으로써 본 개발사업의 원활한 추진을 목적으로 한다.

제3조(업무분담)

① 甲은 다음 각호의 업무를 분담하고 상호 협력하기로 한다.

1. 토지소유자로부터 구역지정, 개발계획, 조합설립 등의 동의서 징구
2. 조합설립이전까지의 조합이 수행할 재반 인·허가 및 행정업무를 수행
3. 개발사업 수행과 관련한 용역 수행·감독 업무
4. 乙이 사업지내에 확보한 토지에 대해서 공동주택용지로의 환지

② 乙은 본 사업내 공동주택사업자로서 다음 각호의 업무를 수행하여야 하며 원활한 업무추진을 위하여 乙1을 乙의 업무추진 대표회사로 정하여 업무를 진행한다.

1. 乙은 甲의 요청에 의해 본 개발사업에 소요되는 아래의 비용을 부담한다.

·조합운영비(추진위원회 포함)

·공사비

·지장물 보상 및 철거비

·도시개발사업 기술 용역비

·각종 부담금

·기타 사업시행에 소요되는 비용

2. 조합설립 이전에 사업 수행과 관련한 용역의 계약 체결업무

제4조(대여금 대여 및 상환조건)

乙이 사업추진과 관련하여 제3조 제2항에 따라 집행한 비용은 甲에 대한 대여금으로 처리하며, 대여금의 기간과 상환조건은 다음과 같이 정하여 처리하기로 한다.(이하 생략)

제5조(乙의 참여지분정리)

① 甲은 개발사업의 시행 후 장래 배분(공급)할 용지의 지분을 乙이 소유권을 확보한 토지에 대하여 추후 인가받을 환지계획내역에 의거 집단환지(공동주택용지)로 배정하기로 한다.

② 본약정서 체결 시점기준 미매입지는 乙 3社가 공동매입하기로 하되, 개발사업구역 내 미매입지의 매수권한은 업무편의상 잠정적으로 乙1과 乙3이 합하여 60%(乙1 지분 40%, 乙3 지분 20%로 정함)이고 나머지 40%를 乙2의 매수권한으로 하여 乙 3社가 공유지분으로 매입하기로 하되, 추후 추가매입토지의 공유지분에 대한 정리는 본 약정 체결시점의 기매입토지에 대한 감정평가총액을 기준으로 하여 정산기로 하며, (이하 생략)

③ 乙 3社가 매입한 토지는 각자의 지분을 계열사 및 동업자에 한하여 양도할 수 있으며, 그 외에는 참여지분을 타인에게 양도할 수 없다.(이하 생략)

제6조(개발사업 비용의 분담비율결정)

① 도시개발사업의 원활한 추진을 위하여 제3조 제2항에 해당하는 소요비용의 분담비율은 업무편의상 잠정적으로 乙 3社의 각각비율을 40%, 40%, 20%로 하되, 계약체결 및 각종 부담금에 따르는 비용을 제외한 일상적으로 발생하는 사소한 비용은 乙1이 선 집행 후 향후 확정된 지분비율로

정산하도록 한다.

다. 이 사건 공동주택 소유자들과의 합의절차 진행

1) 이 사건 조합과 이 사건 시행사, H빌라의 구분소유자들은 2011. 12.경, ① 이 사건 조합은 이 사건 사업을 통해 조성될 공동주택용지에 이 사건 시행사와 H빌라 구분소유자들을 함께 집단환지하고, ② 이 사건 시행사와 이 사건 조합은 연대하여 H빌라 구분소유자들에게 위 공동주택용지에 건설하는 아파트 1채씩을 무상으로 공급하며, ③ 그 외에도 이 사건 시행사와 이 사건 조합은 각 세대당 이주비용으로 1억 원을 무이자로 대여하고, 이사비용으로 500만 원을 지급하기로 합의하였다.

2) 또한 2012. 9.경 이 사건 시행사와 I주택 주민자치회는 이 사건 조합의 확인하에, ① 이 사건 시행사는 I주택 구분소유자들에게 이 사건 사업구역 내 건설하는 아파트 1채씩을 (I주택 구분소유권과 교환하여) 무상으로 공급하고, ② 그 외에도 각 세대당 이주비용으로 6,000만 원 내지 8,000만 원을 무이자로 대여하고, 이사비용으로 350만 원을 지급하기로 합의하였다(이하 위 두 합의 모두를 '이 사건 합의'라 한다).

3) 원고는 2016. 11.경 이 사건 합의의 이행으로 이 사건 공동주택 구분소유자 167명과 사이에, '위 각 구분소유자들의 이 사건 공동주택에 관한 구분소유권과 원고가 이 사건 사업구역 내 신축하는 아파트를 교환하는' 내용의 계약(이하 '이 사건 교환계약'이라 한다)을 체결하였고, 2018. 1.경에는 위 구분소유자들과 사이에 아파트 분양계약을 체결하였으며, 2018. 11.경 이 사건 공동주택 부지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 환지에정지 지정처분

1) 이 사건 조합은 2014. 7. 18. 이 사건 사업 실시계획인가를 받았고, 그 무렵부터 환지계획 수립을 위한 감정평가절차를 진행하였는데, 감정평가결과를 놓고 토지 소유자간에 이견이 있었고, 이에 감정평가는 몇 차례에 걸쳐 실시되었으며, 2017. 4. 27.자 정기총회에서 J감정평가법인, K감정평가법인에서 작성한 감정평가서에 기초하여 환지계획을 수립하기로 결의하였다.

위 감정평가결과에 따르면 원고와 피고 회사, F이 소유한 토지에 대한 감정평가액은 55:36:9 비율이다.

2) 이 사건 조합은 환지계획을 수립하여 2017. 6. 28. 고양시로부터 환지계획인가를 받은 다음 2017. 7. 3. 환지예정지 지정처분을 하였고, 2018. 7. 6.에는 고양시로부터 환지계획(변경)인가를 받아 2018. 7. 9. 환지예정지(변경) 지정처분을 하였다.

3) 최종적으로 확정된 환지계획에 따르면, 총 사업면적은 227,004㎡이고, 이 사건 사업을 통해 조성되는 공동주택용지의 면적은 119,330㎡이다. 원고와 G은 이 사건 공동주택에 대한 환지예정지 6,813.5㎡를 포함하여 총 91,901㎡(소유 토지에 대한 환지예정지 52,324.3㎡와 체비지 39,576.7㎡, 77.02%)를 배정받았고, 피고는 27,429㎡(소유 토지에 대한 환지예정지 26,844㎡와 체비지 585㎡, 22.98%)를 배정받았다.

마. 피고들의 원고에 대한 비방행위 관련

1) 원고는 ① 이 사건 사업구역 내 소외 L 소유의 고양시 일산동구 M 대 168㎡를 자신의 비용으로 매수한 다음 2006. 12. 14. 회사 직원 등 관계자 112명 앞으로 2006. 10. 30.자 매매를 원인으로 하여 각 168분의 1.5지분씩 소유권이전등기를 하였고, ② 2008. 9. 18.에는 이 사건 사업구역 내 고양시 일산동구 N 대 242㎡에 관하여 2007. 5. 29.자 매매를 원인으로 자신 명의로 소유권이전등기를 마친 다음, 다음날인 2008. 9. 19. 관계자 129명 앞으로 2008. 9. 17.자 매매를 원인으로 하여 각 242분의 1.5지분씩 소유권이전등기를 한 바 있다.

2) 피고들은 2017. 10. 19.경부터 2018. 5. 9.경까지 사이에 원고가 '천인공노할 만행을 저질렀다.', '이 사건 사업과 관련하여 명의신탁을 하였고, 위장조합원을 만들었다.', '위법한 감정평가를 활용하였다.', '동일한 수법을 다른 사업에서도 상습적으로 자행하고 있다.', '온갖 탈법행위를 통해 도시개발사업조합을 장악하고 조합원의 재산을 침탈하였다.'는 등의 내용이 포함된 기사나 호소문 등을 신문에 게재하였다.

3) 원고가 피고들을 상대로 명예훼손금지가처분신청을 한 사건에서(서울서부지방법원 2018카합50276), 법원은 2018. 7. 5. 「피고들은 원고들이 '천인공노할 만행'을 저질렀다거나 이를 고발한다는 취지, 원고들이 이 사건 사업과 관련하여 '명의신탁', '불법 명의신탁'을 하였다는 내용, 원고들이 이 사건 사업과 관련하여 '위장조합원'을 만들었다는 내용, 원고들이 위법한 감정평가를 활용하였다는 내용이 포함된 기사 등을 유포하여서는 아니된다」는 결정을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8, 10, 22, 23, 26, 27, 30, 33호증, 을 제1, 2, 4 내지 10, 16, 17, 19, 20, 21, 27호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 시행사는 이 사건 합의에 따라 이 사건 공동주택 구분소유자들에게 아파트 1채씩을 공급하고, 세대별 이주전세금을 무이자로 지원하며, 세대당 이사비용을 지급할 의무를 연대하여 부담하되, 내부적으로는 이 사건 약정 제6조에 따라 원고와 피고 회사, F이 각 40:40:20의 비율로 그 책임을 분담한다.

원고는 이 사건 합의의 이행으로 총 41,675,074,000원(= 이 사건 공동주택 구분소유자들에게 공급한 아파트 분양대금 69,259,787,000원 + 금융비용 5,713,932,000원 - 원고가 취득한 이 사건 공동주택의 가액 33,298,645,000원)을 지출하여 연대채무자인 피고 회사를 공동 면책시켰으므로, 피고 회사는 원고에게 원고가 지출한 비용의 40%인 16,670,029,600원 및 이에 대하여 공동면책일(이 사건 교환계약 체결일) 이후로서 2016. 12. 1.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고들은 허위사실을 적시하여 원고의 명예를 훼손하였는바 공동불법행위로 인한 손해배상금의 일부로 원고에게 각자 100,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 구상금 청구에 관한 판단

1) 이 사건 약정은 이 사건 사업에 따라 조성되는 공동주택용도의 개발용지를 이 사건 시행사에게 배분(공급)함에 있어 이에 따른 권리와 의무를 규정할 목적으로 체결되었다(이 사건 약정 제2조). 이 사건 약정 제3조, 제4조 및 제6조는 이 사건 시행사의 사업비용 부담 및 분담의무에 관하여 규정하고 있고, 제5조는 이 사건 시행사의 이 사건 사업구역 내 토지 매수권한 및 각 시행사별 참여지분의 확정에 관하여 규정하고 있다.

이 사건 시행사는 이 사건 조합에 대하여 이 사건 사업비용을 부담하는 대신, 그 대가로 공동주택용지를 배분(공급)받을 권리를 취득한다.

각 시행사는 참여지분의 비율(이 사건 약정 당시 각 시행사가 소유하고 있는 토지의 가액 비율)에 따라 이 사건 사업비용을 부담하는 대신, 이 사건 사업구역 내 토지에 대한 매수권리도 갖게 되는데, 구체적으로 이 사건 시행사는 이 사건 약정 당시까지 매입하지 않은 이 사건 사업구역 내 토지를 공동으로, 공유지분으로 매수하여, 추후 감정평가를 통해 확정되는 참여지분의 비율에 따라 공유지분을 확정하기로 하였다.

2) 이 사건 약정의 이행을 위해 체결된 이 사건 합의는, 이 사건 시행사가 이 사건 공동주택의 구분소유자들에게 아파트를 공급하고, 이주비와 이사비를 지원하는 대신 그들로부터 이 사건 공동주택의 구분소유권을 취득하는 것을 주된 내용으로 한다.

3) 이 사건 합의와 이 사건 약정은 이 사건 조합과 이 사건 시행사 사이의 권리의무관계를 정하는 한편 각 시행사간의 권리의무관계를 정하고 있는데, 이 사건 조합과 이 사건 시행사 사이의 권리의무관계의 내용, 즉, 이 사건 조합이 이 사건 시행사에 대하여 집단환지를 배정할 의무가 있는지, 이 사건 시행사가 이 사건 조합에 대하여 체비지에 관한 독점적인 권리를 취득하는지, 이 사건 공동주택 구분소유자들과 이 사건 시행사가 같은 필지에 공동주택용지를 환지받는 것이 이 사건 합의의 정지조건이 되는지 여부 등을 불문하고, 각 시행사 사이의 권리의무관계의 핵심은 이 사건 시행사는 각자의 참여지분의 비율에 따라 사업비용을 부담하고, 이익 또한 분배받는다라는 것이다.

4) 원고가 이 사건 공동주택의 구분소유자 전원과 단독으로 교환계약을 체결함으로써 이 사건 공동주택 전부에 관한 권리를 단독으로 취득한 사실은 앞서 보았다. 원고는 피고 회사가 이 사건 합의에 따른 이행을 하지 않으므로 '피고 회사를 대신하여' 이 사건 교환계약을 체결하였다고 하면서도 위 교환계약에 따라 취득한 이 사건 공동주택에 관한 권리는 원고에게만 있고, 따라서 이 사건 공동주택에 대한 환지에정지 6,813.5m²에 관한 권리도 원고에게만 있으며, 다만 원고가 지출한 사업비용은 이 사건 공동주택의 구분소유자들로부터 이 사건 사업에 관한 동의를 얻는 데 소요된 비용이고 (원고는 청구금액에서 이 사건 공동주택의 취득가액은 공제하였다), 이 사건 공동주택 구분소유권의 취득과는 별개로 이 사건 공동주택 구분소유자의 동의 그 자체만으로도 피고 회사에 이익이 되므로 피고 회사는 위 비용을 부담할 의무가 있다고 주장하나, 원고의 주장은 다음과 같은 이유로 이유 없다.

① 원고 주장에 의하더라도 이 사건 사업이 진행되면 이 사건 공동주택의 구분소유자들은 대지 공유지분 보상과 지장물(건물) 보상을 받을 수 있지만 위 금액만으로는 다시 동일한 규모의 주택을 취득하지 못하게 되어 이 사건 사업구역에서 쫓겨나는 결과가 되기 때문에 이 사건 사업에 명백한 반대의사를 표시하였다는 것이고, 반면 이 사건 시행사는 이 사건 공동주택 대지를 포함하여 함께 환지를 받아 그 부지 위에 공동주택 개발사업을 하는 것이 사업성 확보를 위해 반드시 필요한 상황이었다는 것인바, 이 사건 공동주택을 그 구분소유자들로부터 시가 상당액만을 주고 매수할 수 있었을 리가 만무한 이 사건에 있어 '이 사건 공동주택 구분소유권의 취득비용'과 '이 사건 공동주택 구분소유자의 동의를 얻기 위한 비용'을 구분하여 이 사건 공동주택 구분소유권의 취득과는 별개로 이 사건 시행사는 후자의 비용을 부담하여야 한다고 볼 수 없다.

② 이 사건 공동주택 구분소유권의 취득은 추후 배정받는 환지에정지의 면적과도 관계가 있고, 이에 이 사건 약정은 미매입지 소유권의 취득을 각 시행사의 권리로 규정하고 있다.

③ 원고는 이 사건 공동주택 구분소유권을 전부 취득함으로써 6,813.5㎡ 면적의 환지에정지에 대한 권리도 취득하였고, 위 면적에 대한 개발이익 또한 상당할 것으로 보인다.

④ 한편, 이 사건 사업구역 내 미매입지의 취득은 각 시행사의 권리이자 의무이기도 한데, 만일 일부 시행사가 미매입지 취득(을 통하여 이 사건 사업에 관한 그들의 동의를 받을) 의무를 이행하지 않는 경우, 원고의 주장과 같이 다른 시행사가 '대신' 그 의무를 이행할 수도 있을 것이나, 그렇다면 그로 인한 권리도 '대신' 취득하였다고 보아야 하므로(다만 원고가 주장하는 '대신하여'의 법률적 의미가 무엇인지는 불분명하다), 의무의 이행으로 인한 비용을 청구하기 위해서는 대신 취득한 권리 또한 양도해주어야 한다.

5) 따라서, 원고의 피고 회사에 대한 구상금 청구는 이유 없다.

다. 손해배상 청구에 관한 판단

피고들이 원고를 비방하는 내용의 신문 기사를 유포한 사실 및 법원으로부터 위와 같은 행위에 대한 금지가처분결정을 받은 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나, 앞서 본 증거들 및 갑 제6, 14, 16 내지 21, 24, 25, 28, 29호증, 을 제11, 25, 33호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉, ① 원고가 이 사건 사업구역 내 두 필지의 소유권을 1.5㎡씩 총 241명에게

소유권이전등기한 사실로 원고의 실질적 대표인 ○ 등이 부동산실권리자명의등기에관한법률위반죄 등으로 형사고소된 사건에서, ○은 우호조합원 확보를 위해 그와 같은 소유권이전등기를 하였다고 진술하였는바, 위 행위에 대한 법적 평가나 위법성 여부를 떠나, 그것이 비정상적인 방법을 통해 이 사건 조합의 의사결정구조를 왜곡하는 행위임은 분명한 점, ② 이 사건 조합 임원의 변경 및 감정평가의 진행, 환지에정지 지정 및 변경 등 이 사건 사업 진행의 전 과정을 보면 원고는 위와 같은 방법으로 우호조합원을 확보함으로써 유리한 위치에서 이 사건 사업을 실질적으로 주도하였다고 보이고, 피고들의 비방 내용이 완전히 허위라고 단정하기도 어려운 점, ③ 원고는 실제로 이 사건 사업 외에 다른 사업을 추진하면서도 사업구역 내 필지를 작은 공유지분으로 나누어 관계자들에게 소유권이전등기를 해 준 사실이 있는 점(고양시 일산동구 P 임야 813m², 김포시 Q 대 26m², 용인시 수지구 R대 434m²), ④ '온갖 탈법 행위를 통해 도시개발사업조합을 장악하고 조합원의 재산을 침탈하였다.'는 등의 표현은 과장된 표현에 불과하다고 보아 법원이 원고의 피고들에 대한 명예훼손금지가처분신청을 일부 기각하기도 한 점, ⑤ 피고들이 법원의 가처분 결정 이후 원고에 대한 비방 행위를 중단한 점, ⑥ 피고들의 행위로 인해 원고가 입은 재산적 손해에 관한 구체적인 주장, 입증은 없고, 원고는 법인으로서 정신적 고통에 대한 배상으로서의 본래적 의미의 위자료를 인정하기는 어려우며, 다만 타인의 불법행위로 인하여 법인의 목적사업 수행에 영향을 미칠 정도로 법인의 사회적 명성, 신용이 훼손되어 법인의 사회적 평가가 침해된 경우와 같이 사회통념상 금전평가가 가능한 무형의 비재산상 손해에 대한 배상으로서의 위자료를 청구할 수 있다고 할 것인데, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고에게 위와 같은 무형의 비재산상 손해가 발생하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는 점 등을 고려하면, 원고의 피고들에 대한 불법행위 손해배상청구도 이유 없다.

3. 결론

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

재판장판사이종민

판사강순영

판사이기웅