

전주지방법원 2020. 7. 22 선고 2018가합137 판결 [부당이득금반환]

재판경과

광주고등법원(전주) 2021. 7. 15 선고 2020나11631 판결

전주지방법원 2020. 7. 22 선고 2018가합137 판결

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 대한법무법인

담당변호사 이민호

피 고 한국토지주택공사

소송대리인 변호사 조계선

변 론 종 결 2020. 6. 3.

판 결 선 고 2020. 7. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 2,011,724,581원 및 그중 223,709,129원에 대하여는 2016. 11. 16.부터, 1,788,015,452원에 대하여는 2019. 7. 13.부터 각 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 3, 17, 19, 20, 25, 32, 33호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

- ① 주식회사 B(이하 'B'라 한다)는 2014. 5. 7. 피고로부터 'C 택지개발사업 조성공사'(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 공사대금 157억 원, 착공일 2014. 5. 14., 준공일 2018. 5. 13.로 정하여 도급받았다(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다).
- ② B는 2014. 5. 7. 피고로부터 아래의 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)를 매매대금을 아래와 같이 정하여 매수하였다(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다). 당시 B와 피고는, 피고가 2014. 4. 3. 피고의 전자조달 웹사이트에 게시한 'C(1공구)지구 조성공사 대행개발 사업시행자 선정 입찰공고'(이하 '이 사건 입찰공고'라 한다)를 매매계약의 일부로 편입하기로 하는 특약을 하였다.

순번	부동산의 표시	매매대금(원)
1	군산시 D 대 1184㎡	1,409,000,000
2	E 대 1106㎡	1,294,100,000
3	F 대 1104㎡	1,302,800,000
4	G 대 1233㎡	1,479,600,000
5	H 대 2385㎡	3,076,700,000
6	I 대 918㎡	1,184,300,000
합계		9,746,500,000

③ 이 사건 공사의 시공자로 선정된 B는 2014. 4. 30. 실시협약을 체결하였는데(이하 ‘이 사건 실시협약’이라 한다), 그에 관하여 작성된 실시협약서의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(목적)

이 협약서는 C 택지개발사업 조성공사(1공구) 시공자로 선정된 대항개발사업자 B와 시행자인 피고 간에 업무 분담, 사업비 분담, 공사비 등의 현물 지급과 조성 용지 공급 등 대항개발의 효율적인 수행을 위하여 공사도급계약서 및 용지매매계약서와 상호보완에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의)

4. “공사비 등의 현물지급”이라 함은 피고가 B에게 지급할 조성공사비 도급금액의 일부를 C 택지개발사업 조성공사(1공구) 대항개발사업시행자 선정공고에서 정한 토지를 지급하여 그 조성공사비와 용지매매대금을 상계처리함을 말한다.

제9조(공사비 등의 현물지급과 용지매매대금의 납부방법 등)

① 현물로 받은 토지의 매매대금은 입찰 우선순위에서 정한 상계비율로 기성률에 따라 도급공사비와 상계처리하며 B는 잔여 토지대금은 공사준공일로부터 매 6개월 단위로 2회 균등·분할납부하여야 한다.

⑤ C 택지개발사업 조성공사(1공구) 준공일까지는 B가 현물로 받은 상업용지의 용지매매대금을 미리 선납할 경우라도 중도금 납부일자가 공사준공일까지 미확정인 점을 감안 선납할인을 적용하지 아니한다.

④ B는 이 사건 각 매매계약의 매매대금에 관하여 피고에게 계약보증금 합계 974,650,000원을 지급하고, 중도금 합계 4,788,736,233원은 공사대금채권 중 일부(30%)와 상계하기로 하며, 잔금 합계 3,983,113,767원은 공사준공일로부터 매 6개월 단위로 2회 균등·분할하여 지급하기로 하였다.

⑤ 원고는 2016. 11. 16. B로부터 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위를 승계하면서 같은 날 이 사건 각 매매대금의 합계액에서 B가 이미 지급한 매매대금 4,343,276,500원을 제외한 나머지 매매대금 5,403,223,500원을 피고에게 지급하였다.

2. 판단

가. 부당이득반환 청구에 관한 판단

원고는, B와 피고는 이 사건 각 매매계약 당시 B가 매매대금을 약정 기한보다 미리 납부하는 경우 매매대금을 피고가 정하는 비율에 따라 할인해 주기로 약정하였는데, 원고가 매매대금을 미리 납부하였고, 피고가 정한 선납할인률은 연 5%이므로, 피고는 이 사건 매매대금(총 9,746,500,000원)에서 B로부터 이미 받은 계약보증금(974,650,000원)과 B가 피고로부터 받아야 하는 이 사건 공사에 관한 공사대금 중 위 매매대금과 상계하기로 한 기성금(4,788,736,233원)¹⁾을 공제한 돈 3,983,113,767원(= 9,746,500,000원 - 974,650,000원 - 4,788,736,233원)에 관하여 선납할인을 해 주어야 함에도 이를 하지 아니하였는바, 이로써 피고는 법률상 원인 없이 위 3,983,113,767원에 대한 선납할인금 상당인 223,709,129원(3,983,113,767원에 대하여 2016. 11. 17.부터 2017. 12. 31.까지 연 5%의 비율로 계산한 돈)의 이익을 얻고, 이로 인하여 원고는 같은 금액 상당의 손해를 입었으므로 원고에게 위 금액의 돈을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 원고가 2016. 11. 16. B로부터 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위를 승계한 사실, 당시 원고는 매매대금에서 B가 피고에게 이미 지급한 매매대금 4,343,276,500원을 제외한 나머지 매매대금 5,403,223,500원을 피고에게 지급한 사실은 위에서 인정한 바와 같고, 앞서 거시한 증거들에 의하면, B와 피고는 이 사건 각 매매계약 당시 매수인이 토지사용승낙일 또는 피고가 알려주는 면적정산기준일 전에 매매대금을 납부하기로 한 날보다 미리 납부하는 경우 매도인이 정하는 방법과 비율에 따라 산정한 금액을 할인하기로 약정한 사실, 이 사건 각 매매계약의 일부인 이 사건 입찰공고 V. 2. ㉠항에는 선납할인률이 연 5%로 되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

그런데 을 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 입찰공고는 명의 변경에 관하여 ‘대상 토지의 명의 변경과 동시에 잔금을 완납하여야 한다’고 정하고 있는 사실을 인정할 수 있는데, 이에 의하면, 매수인이 이 사건 각 매매계약상 매수인 지위를 양도할 경우에는, 매수인은 이 사건 각 매매계약에 따라 그 명의 변경과 동시에 이 사건 각 매매대금 잔금 전액을 지급할 의무를 부담한다고 봄이 합리적이다. 그 결과 잔금지급기일이 그 명의 변경 시로 단축되고 이 사건 매매계약상 선납할인에

관한 약정은 적용되지 아니한다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 각 매매계약상 피고가 원고에 대하여 위 매매대금 잔금 상당액에 대하여 선납할인을 해줄 의무가 있다고 볼 수 없다. 그러므로 이 점을 지적하는 피고의 주장은 이유 있고 결국 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 손해배상 청구에 관한 판단

1) 원고의 주장

원고는, B와 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 피고의 책임질 사유로 인한 조성공사의 지연으로 토지사용시기가 지연되는 경우에는 피고는 이미 수령한 매매대금에 관하여 연 12%(단, 총 지연기간이 1개월 이내인 경우에는 연 8.5%, 3개월 이내인 경우에는 연 10%)의 비율을 적용하여 산정한 지연손해금을 B에 지급하거나 B가 납부할 매매대금에서 공제하기로 약정하는 한편 토지사용시기를 2017. 12. 31.로 정하였고, 여기에서 말하는 토지사용가능시기란 피고가 이 사건 택지개발사업의 실시계획에 포함된 내용의 공사를 모두 완료한 날로서, 원고가 그 토지의 용법에 따른 건물 착공 등의 행위를 법률상, 사실상 할 수 있게 된 날을 의미하는데, 이 사건 토지사용가능시기는 피고의 책임 있는 사유로 인하여 2019. 7. 12.로 지체되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 매매계약에서 정한 지연손해금을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

2) 판단

가) 갑 제1호증의 기재에 의하면, B와 피고는 이 사건 각 매매계약 당시 그 토지사용가능시기를 2017. 12. 31.로 정한 사실, 그런데 이 사건 토지는 2018. 10. 31.에 이르러서야 비로소 사용이 가능했던 사실은 인정할 수 있다. 그러나 이 사건 토지의 사용 가능한 시기가 위와 같이 지체된 것이 피고의 책임 있는 사유로 인한 것인지에 관하여는 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

오히려 앞서 거시한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래의 사실 및 사정을 종합하면, 이 사건 각 토지의 사용가능시기가 지연된 주된 원인은 문화재 발굴조사 지연으로 피고의 책임이 아닌 사정으로 인하여 발생하였다고 봄이 상당하고, 이로 인하여 이 사건 토지사용가능시기가 위 2017. 12. 31.에서 2018. 10. 31.로 정당하게 변경되었다 할 것이다.

① 피고는 이 사건 입찰공고에서 문화재시굴, 발굴조사 등으로 토지사용가능시기 등이 연기될 수

있다는 점을 원고 측에 미리 고지하고 이 사건 각 매매계약을 체결하였다. 또 이 사건 입찰공고는 토지사용가능시기 이후라도 지구 내 문화재 이전 또는 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있음을 수인하여야 한다는 점을 밝히고 있다. 이 사건 실시협약 또한 ‘토지사용시기는 조성공사 진행에 따라 변동될 수 있다.’고 정하고 있다.

② 실제로 이 사건 사업지구 내에서의 문화재 조사 절차가 이 사건 각 매매계약 당시에 예상했던 것과 달리 지연되었고, 피고는 2017. 12. 8. 이러한 사정을 원고에게 통지하였다.

③ 문화재 조사 절차는 이 사건 공사 기간 중에도 이루어졌고, 그 기간은 이 사건 공사 착공일인 2014. 5. 14.부터 2015. 7. 29.까지 약 1년 2개월 정도에 이른다.

④ 이처럼 문화재 조사 등으로 이 사건 공사의 진행이 지연됨에 따라 이 사건 공사는 2018. 10. 13., 택지개발사업은 2018. 12. 31.이 되어서야 각 준공되었고, 피고는 이 사건 각 토지의 사용가능시기를 2018. 10. 31.로 원고에게 통지하였다.

⑤ 원고는 위와 같은 사유로 인하여 토지사용가능시기가 지연될 수 있음을 충분히 인식하고 있었던 것으로 보인다.

나) 또한 원고는 이 사건 각 토지의 전기 인입일이 2019. 4. 22., 상수도 인입일이 2019. 7. 12.인 점 등을 고려하면, 상수도 인입일인 2019. 7. 12.까지도 이 사건 각 토지를 사용할 수 없었으므로, 2019. 7. 12.까지도 토지사용이 불가능하였다는 취지로 주장한다.

살피건대, 을 제31호증의 기재에 의하면, 이 사건 사업지구에 관하여 2019. 7. 12.에 이르러서야 1단계 상수관로 통수가 이루어진 사실은 인정할 수 있다. 그러나 한편, 이 사건 공사가 2018. 10. 13. 준공된 사실, 이 사건 택지개발사업 자체도 2018. 12. 31.에 준공된 사실, 원고는 토지사용가능시기인 2018. 10. 31.부터 이 사건 각 토지를 그 용도에 맞게 사용할 수 있었던 사실과 앞서 거시한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 사정, 즉 이 사건 사업지구 내의 도로, 상하수도 공급시설, 공원 등의 기반시설은 이 사건 공사의 준공일인 2018. 10. 13. 이전에 조성되어, 원고로서는 토지사용가능시기인 2018. 10. 31.부터 피고로부터 토지사용승낙서를 받아 상업시설 건축 공사를 시작할 수 있었던 점에 비추어 보면, 앞에서 인정한 사실만 가지고는 원고가 2019. 7. 12.까지 이 사건 각 토지를 사용할 수 없었다는 사실을 추인하기 부족하고, 믿지 아니하는

증인 J의 증언 외에 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 남 현, 판사 남궁주현, 판사 곽 지 영

1) 이 사건 공사에 따른 공사대금(15,962,454,110원)의 30%에 해당하는 돈이다.