

서울서부지방법원 2023. 9. 20 선고 2022가단2547 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김광석(소송구조)

피 고 B

변 론 종 결 2023. 7. 5.

판 결 선 고 2023. 9. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2012. 4. 2.부터 2023. 9. 20.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행 할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2012. 4. 2.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 4. 2. 피고로부터 피고 명의의 청약통장을 매수하고(이하 ‘이 사건 양도약정’), 그 대가로 피고에게 2,000만 원을 지급하였다(이하 ‘이 사건 대금’). 피고는 이 사건 양도약정을 하면서 원고에게 ‘(해당 부동산의) 소유권이전이 될 때까지 피고가 협조하고, 이를 이행하지 못할 경우 수령한 금액을 반환한다’는 내용의 매도각서, 양도각서, 권리포기 각서를 작성하여 교부하고, ‘주소를 이전해주고, 임대 아파트를 사용해도 좋다, 당첨된 아파트의 중도금을 대출해준다, 필요할 때 본인이 협조한다’는 내용의 권리확보 서류 등을 교부하였다.

나. 또한 피고는 그 무렵 원고에게 아래와 같은 내용의 이행각서를 교부하였다(이하 ‘이 사건 이행각서’).

제5조: 피고는 목적물의 소유권 이전이 가능하게 될 때 즉시 을에게 소유권을 이전하고, 권리 주장을 하지 않으며, 이후 성실하게 이행하지 않거나 위약할 경우에는 어떠한 법적 조치도 감수하고, 원고로부터 수령한 매매대금 전액, 지출한 제반비용을 합한 금액의 배액을 배상하기로 한다. 원고의 귀책사유로 인해 목적물의 매매계약이 취소되거나 피고에게 불이익이 초래된 경우는 원고로부터 받은 매매대금을 반환하지 않아도 된다.

제6조: 원고의 귀책사유로 인하여 위 목적물의 매매계약이 취소되거나 피고에게 불이익이 초래되는 경우는 원고가 피고로부터 받은 매매대금을 원고에게 반환하지 않고 피고에게 귀속되며, 피고에게 초래된 불이익에 대하여도 원고가 책임지기로 하는 조건 하에 본 각서 작성 · 교부한다

다. 피고는 2012. 8. 28. 한국토지주택공사와 사이에 공공임대주택인 수원시 영통구 C아파트, D호(이하 ‘이 사건 아파트’)에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 이후 2016. 5. 10.과 2018. 5. 24. 위 임대차계약을 갱신하였다.

라. 한편 원고는 위와 같이 피고로부터 이 사건 아파트에 관한 권한을 포괄적으로 위임받은 상태에서, 한국토지주택공사의 동의를 받지 않고 피고를 대리하는 형식으로 2017. 5. 27. E과 사이에 이 사건

아파트를 보증금 3,000만 원 및 월세 60만 원에 전대하는 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 무단전대’). 원고와 피고는 이 사건 무단전대를 하였다는 이유로 공공주택특별법위반죄로 형사처벌을 받았다.

마. 한국토지주택공사는 ① 2020. 3. 31. 피고에게 ‘피고의 세대구성원 중 1명의 주택소유로 인하여 이 사건 아파트 임차인 자격을 상실하였으므로, 이 사건 임대차계약 갱신이 불가하고 2020. 7. 31. 위 아파트를 명도하라’는 통보를 하였고, ② 2020. 4.경 및 5.경 피고에게 ‘이 사건 무단전대 사실이 확인되었으므로 이 사건 임대차계약의 재계약을 거절하고 위 계약이 종료되었다’고 통보하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 11 내지 18호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 이 사건 양도약정에 따른 피고의 의무는 청약통장을 이용하여 당첨된 부동산의 명의까지도 원고 앞으로 변경해주는 것을 포함하는 완전한 재산권이전의무이다. 그럼에도 피고는 세대구성원 중 1명이 주택을 소유하였다는 결격사유를 발생시켜 원고가 이 사건 아파트의 소유권을 취득하지 못하게 하였고, 이로 인해 한국토지주택공사가 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 해지함으로써, 이 사건 양도약정에 따른 피고의 의무는 이행불능이 되었다. 그러므로 피고는 원고에게 이 사건 이행각서 제5조에서 정한 대로 약정한 위약금 4,000만 원(원고가 지급한 이 사건 대금의 배액)을 지급할 의무가 있다.

2) 또한, 이 사건 계약이 이행불능되었으므로, 피고는 원고로부터 지급받은 이 사건 대금 2,000만 원을 반환할 의무가 있다(원고는 2022. 11. 4.자 준비서면에서 부당이득반환 청구 주장을 철회하였다가, 2023. 5. 23. 준비서면에서 다시 위와 같은 내용의 부당이득반환 청구 주장을 추가하였다).

나. 피고의 주장

이 사건 양도약정은 민법 제103조를 위반한 반사회적 법률행위로서 무효이므로, 원고는 위 약정에 따라 위약금을 청구하거나 불법원인급여인 이 사건 대금의 반환을 청구할 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 양도약정 등의 효력

1) 사법상의 계약 기타 법률행위가 일정한 행위를 금지하는 구체적 법규정을 위반하여 행해진 경우에 그 법률행위가 무효인가 또는 법원이 법률행위 내용의 실현에 대한 조력을 거부하거나 다른 내용으로 그 효력을 제한하여야 하는가 여부는, 당해 법규정이 가지는 넓은 의미에서의 법률효과에 관한 문제로서, 그 법규정의 해석에 따라 정해진다. 따라서 그 점에 관한 명문의 정함이 있다면 그에 따라야 할 것이고, 그러한 정함이 없는 때에는 종국적으로 그 금지규정의 목적과 의미에 비추어 그에 반하는 법률행위의 무효 기타 효력 제한이 요구되는지를 검토하여 이를 정할 것이다(대법원 2018. 10. 12. 선고 2015다219528 판결 등 참조).

구 주택법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것)이 제39조 제1항의 전매금지규정을 위반한 행위에 관하여 같은 조 제2항에서 위반행위자에 대하여 주택공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다는 규정을 두고, 같은 조 제3항에서 소정의 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 때에는 지급한 날에 사업주체가 당해 주택을 취득한 것으로 본다고 규정한 점에 비추어 보면, 구 주택법은 같은 법 제39조 제1항을 위반한 행위를 효력규정 위반으로 보아 당연 무효로 보는 입장을 취하지 아니하고, 대신 사업주체의 사후적인 조치 여하에 따라 주택공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소하는 등으로 위반행위의 효력 유무를 좌우할 수 있도록 하는 입장을 취하고 있다고 해석된다. 따라서 구 주택법 제39조 제1항의 금지규정은 단순한 단속규정에 불과할 뿐 효력규정이라고 할 수는 없어 당사자가 이에 위반한 약정을 하였다고 하더라도 약정이 당연히 무효가 되는 것은 아니다[구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것) 제39조 제1항에 관한 대법원 2011. 5. 26. 선고 2010다102991 판결 등 참조]. 이에 비추어 보면 피고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 양도약정이 당연무효라고 볼 수 없고, 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 것이라고 보기

어려우므로, 무효라고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 양도약정에 기한 위약금 청구

앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 양도약정은 원고의 이 사건 무단전대의 귀책사유와 피고의 주택보유로 인한 결격사유 발생의 귀책사유가 경합하여 이행불능이 되었다고 할 것인데, 이 사건 양도약정과 관련하여 작성된 이 사건 이행각서의 내용 즉, ‘피고가 이 사건 이행약정을 성실하게 이행하지 아니하거나 위약할 경우에는 원고에게 매매대금의 배액을 배상하고, 원고의 귀책사유로 매매계약이 취소되거나 피고에게 불이익이 발생하는 경우에는 매매대금을 원고에게 지급하지 않는다’는 내용에 비추어 보면, 이는 각 당사자 일방의 귀책사유로 이 사건 양도약정이 이행불능 되었을 때의 경우를 다른 상대방이 청구할 수 있는 위약금을 규정한 것으로 보이므로, 원고와 피고의 귀책사유가 같이 경합하여 이행불능이 된 이 사건의 경우에는 원고가 위 이행각서에 근거하여 피고에게 약정 위약금을 청구할 수 있다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 이행불능을 원인으로 한 대금반환 청구

앞서 본 바와 같이 이 사건 양도약정의 목적달성은 원고의 이 사건 무단전대와 피고의 결격사유 발생이 경합하여 이행불능이 되었으므로, 쌍방은 계약해제권을 행사할 수 있다. 이 사건에서 원고는 이 사건 양도약정이 이행불능되었음을 이유로 피고에게 이 사건 대금 20,000,000원의 부당이득반환을 구할 수 있다고 주장하면서, 대금지급일부터의 이자를 구하고 있으므로, 원고의 위 주장을 약정 위약금 청구가 받아들여지지 않을 경우 이 사건 계약의 해제를 원인으로 한 원상회복청구를 하는 것으로 선택하고, 그렇다면 이 사건 양도약정은 위 의사표시가 포함된 2023. 5. 23.자 준비서면의 송달로 해제되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 대금 20,000,000원을 원상회복으로 반환하되, 민법 제548조에 따라 위 돈을 받은 날인 2012. 4. 2.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2023. 9. 20.까지는 민법상 연 5%의 이자를 가산하여 지급하고, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김나경