

인천지방법원 2021. 12. 14 선고 2021가합271 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 거래

담당변호사 황봉환

피고(선정당사자) 주식회사 B

변 론 종 결 2021. 11. 9.

판 결 선 고 2021. 12. 14.

주 문

1. 원고의 피고(선정당사자) 및 선정자 주식회사 C에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고(선정당사자, 이하 ‘피고’라고만 한다)와 선정자 주식회사 C(이하 ‘선정자’라고만 하고, 피고와 통틀어서는 ‘피고들’이라 한다)은 연대하여 원고에게 405,583,182원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 공사 수행 경위 및 공사 중단 등

1) 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)과 E 주식회사(이하 'E'이라 한다)는 2013. 9. 24. 'D이 양주시 F, G(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 제공하고 E이 이 사건 토지에 지하 2층, 지상 13층 규모의 도시형생활주택 등을 건축한다'는 내용의 지주공동사업 공사계약을 체결하였다.

E은 2015. 4.경 주식회사 H(이하 'H'이라 한다)에 위 공사를 하도급하였다.

H은 2015. 4. 24. 원고와 사이에, 원고에게 위 공사 중 철근콘크리트공사를 공사대금 2,408,871,200원으로 정하여 재하도급하는 내용의 계약(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다)을 체결하였고, D, E은 같은 날 H의 원고에 대한 공사대금채무를 보증하였다(다만 보증금액은 위 계약금액에서 1,000원 단위 이하를 버린 2,408,870,000원이었다).

2) 원고는 이 사건 공사계약에 따라 지하 2층 거푸집, 철근조립 및 콘크리트 타설 공사, 지하 1층 바닥 거푸집, 철근가공조립 공사까지 수행하였고(이하 원고가 위 공사를 통해 설치한 구조물을 '이 사건 구조물'이라 한다), 이후 공사를 중단하였다.

3) 원고는 D, E, H을 상대로 인천지방법원에 2019가합56호로 기성고 공사대금 청구의 소를 제기하였다. 이에 위 법원은 2021. 1. 15. '위 D 등은 연대하여 원고에게 579,404,546원 및 그 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

나. 피고의 이 사건 토지 매수 및 공사 진행 등

1) 피고는 이 사건 토지의 근저당권자인 I조합의 신청에 따라 개시된 임의경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받았고, 그 매각대금을 납부한 다음 2018. 8. 28. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 피고는 이 사건 토지에 건물을 건축하는 공사를 진행하였다.

2) 한편 피고는 선정자에게 2020. 8. 28. 이 사건 토지를 신탁하였고, 2020. 8. 31. 이를 원인으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 구조물은 이 사건 토지에 관한 경매절차의 대상이 아니었다. 따라서 피고들은 이 사건 토지의 소유권만을 취득하였을 뿐이고, 이 사건 구조물의 소유권은 그 설치자인 원고에게 있다.

그런데도 피고들은 원고의 동의 없이 이 사건 구조물 중 지하 2층 외벽과 바닥 부분을 그대로 사용하여 이 사건 토지 지상에 건물을 건축함으로써 원고에게 손해를 가하였고, 그에 따라 이 사건 구조물 중 위 부분에 관한 공사비 405,583,182원(= 이 사건 구조물에 관한 공사비 579,404,546원 × 이 사건 구조물 중 위 부분이 차지하는 비율 70%) 상당의 부당이득을 얻었다.

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 부당이득의 반환으로 405,583,182원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 건축 중의 건물이 어느 정도에 이르렀을 때 이를 그 부지인 토지와 독립된 부동산으로 볼 것인가 하는 문제는 반드시 그 물리적 구조만을 표준으로 하여 획일적으로 이를 결정지을 수는 없는 것이지만 건물의 기능과 효용 면에서 적어도 기둥과 지붕 그리고 주벽만이라도 이루어져야 한다(대법원 2005. 7. 28. 선고 2005다18436 판결 참조).

원고가 이 사건 공사계약에 따라 지하 2층 거푸집, 철근조립 및 콘크리트 타설 공사, 지하 1층 바닥(지하 2층 천장) 거푸집, 철근가공조립 공사까지만 수행한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그렇다면 이 사건 구조물은 아직 지하 2층 천장 콘크리트 타설 공사가 시행되지 않아 지붕 설치가 완료되지 않은 상태이므로, 이를 그 부지인 이 사건 토지와 독립된 별개의 부동산이라고 할 수 없다. 따라서 피고들은 이 사건 토지의 소유권을 취득하면서 이 사건 구조물의 소유권까지 함께 취득하였다고 봄이 타당하다. 나. 나아가 경매절차에서 경매목적물에 부합된 물건이 있는데도 이를 간과한 채 그 부합된 물건의 가액을 제외하고 감정평가를 함으로써 경매목적물의 매각예정가격이 낮게 결정되었다고 하더라도, 매수인이 경매절차에서 취득한 경매목적물의 시가와 감정평가액과의 차액 상당을 법률상 원인 없이 부당이득한 것이라고 볼 수는 없다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다52915 판결, 대법원 2001. 9. 4. 선고 2001다22604 판결 등 참조).

따라서 설령 이 사건 토지에 관한 경매절차에서 이 사건 토지의 감정평가액에 이 사건 구조물의 가액이 반영되지 않았다고 하더라도, 위 경매절차에서 이 사건 토지를 매수한 피고가 이 사건 토지 및

이 사건 구조물의 당시 시가 합계액과 감정평가액과의 차액 상당을 법률상 원인 없이 부당이득하였다고 볼 수는 없다.

다. 더욱이 계약상 급부가 계약의 상대방뿐만 아니라 제3자의 이익으로 된 경우에 급부를 한 계약당사자가 계약상대방에 대하여 계약상의 반대급부를 청구할 수 있는 이외에 그 제3자에 대하여 직접 부당이득반환청구를 할 수 있다고 보면, 자기 책임하에 체결된 계약에 따른 위험부담을 제3자에게 전가시키는 것이 되어 계약법의 기본원리에 반하는 결과를 초래할 뿐만 아니라, 채권자인 계약당사자가 채무자인 계약상대방의 일반채권자에 비하여 우대받는 결과가 되어 일반채권자의 이익을 해치게 되고, 수익자인 제3자가 계약상대방에 대하여 가지는 항변권 등을 침해하게 되어 부당하므로, 위와 같은 경우 계약상 급부를 한 계약당사자는 이익의 귀속 주체인 제3자에 대하여 직접 부당이득반환을 청구할 수는 없다(대법원 2010. 6. 24. 선고 2010다9269 판결 참조).

따라서 원고는 이 사건 공사계약의 상대방인 H이나 H의 이 사건 공사계약에 따른 채무를 보증한 D, E에 공사대금의 지급을 청구할 수 있을 뿐 제3자인 피고들에게 직접 부당이득반환청구를 할 수 없다. 라. 결국 원고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 김정숙, 판사 김성대, 판사 박건희