

창원지방법원 2022. 1. 28 선고 2021나50724 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 미래로담당변호사 김경수, 손명성

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 변호사 정승일

변 론 종 결 2021. 12. 24.

판 결 선 고 2022. 1. 28.

제1 심판결 창원지방법원 진주지원 2020. 12. 11. 선고 2020가단199 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 4. 3. 피고와 진주시 E 일원의 'C일반산업단지 지원시설용지 D, 1,455㎡ 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고에게 전체 분양대금 18억 4,500만 원 중 계약금과 중도금 합계 16억 6,050만 원을 지급하였다. 나. C일반산업단지에 관하여 2013. 1.경 국토해양부의 산업단지 대상지 지정계획 승인이 있었고, 2015. 5.경 및 2015. 6.경 그 계획 승인 고시와 지형도면 고시가 이루어 졌으며, 위 산업단지 조성공사는 2016. 9.경 착공하여 2019. 12.경 완료되었다.

다. 국토교통부는 2017. 5. 2. C일반산업단지 북서쪽 지역에 'F산업단지' 계획 승인을 고시하였고, 그 고시에는 산업단지 진입도로에 관한 시설 지원계획이 포함되었다.

라. 경상남도, 진주시, 한국토지주택공사는 2017. 11.경 'F산업단지' 진주시구 조성사업에 관한 시행협약을 체결하였는데, 그 시행협약에는 산업단지 주진입도로(G교차로~사업지구, 길이 620m, 너비 26m) 개설 계획 및 비용 분담에 관한 내용이 포함되었다(이하 이 위치에 개설하려던 도로를 '이 사건 진입도로'라 한다).

마. 부산지방국토관리청은 이 사건 진입도로 위치의 인근 장소에 산업단지 진입도로와 마을진입로를 구분하여 개설하는 내용으로 진입도로 개설계획을 변경하였고, 2019. 8. 27. 진주시장과 한국토지주택공사장에게 이를 통보하였다.

바. 이 사건 토지는 H일반산업단지 진입로 및 C일반산업단지 전체 부지의 진입 초입부에 위치하는 주도로를 접하고 있고, 이 사건 진입도로 우측 시작지점은 이 사건 토지와 교차로 하나를 사이에 두고 인접해 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고는 이 사건 진입도로 개설 계획이 취소된 사실을 알지 못한 상태에서 이 사건 토지의 북서쪽 방향에 이 사건 진입도로가 개설된다는 것을 전제로 이 사건 토지의 분양대금을 정하여

분양계약을 체결하였다. 이는 원고와 피고 쌍방에 공통된 동기의 착오에 해당하므로, 이 사건 분양계약의 분양대금은 이 사건 진입도로가 개설되지 않는다는 것을 알았더라면 원고와 피고가 약정하였을 것으로 보이는 적정한 금액으로 감액되어야 한다. 원고가 기납부한 분양대금 16억 6,050만 원은 인근 지원시설용지 I, 지원시설용지 J 토지의 감정가와 비교하여 각각 163,305,000원, 196,770,000원을 초과하므로, 피고는 원고에게 위 각 차액의 범위 내에서 원고가 구하는 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 계약당사자 쌍방이 계약의 전제나 기초가 되는 사항에 관하여 같은 내용으로 착오가 있고 이로 인하여 그에 관한 구체적 약정을 하지 아니하였다면, 당사자가 그러한 착오가 없을 때에 약정하였을 것으로 보이는 내용으로 당사자의 의사를 보충하여 계약을 해석할 수 있는바, 여기서 보충되는 당사자의 의사는 당사자의 실제 의사 또는 주관적 의사가 아니라 계약의 목적, 거래관행, 적용법규, 신의칙 등에 비추어 객관적으로 추인되는 정당한 이익조정 의사를 말한다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2005다13288 판결).

2) 살피건대, 앞서 든 증거와 을 제2호증의 기재, 이 법원의 K 주식회사(이하 'K'이라고만 한다)에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 진입도로의 개설이 이 사건 분양계약의 전제나 기초가 되었다거나 원고와 피고가 이 사건 진입도로의 개설 여부에 관하여 쌍방이 공통된 착오에 빠져 이 사건 분양계약의 분양대금을 정하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) K은 피고의 의뢰에 따라 2018. 8. 이 사건 토지에 관하여 감정평가를 실시하였는데, 이 사건 토지와 용도지역이용상황주변환경 등이 동일하거나 유사한 비교표준지를 선정하여 지가변동률지역요인개별요인 등을 고려한 보정을 거쳐 감정가격을 도출하였다. K이 작성한 감정서에는 이 사건 진입도로가 이 사건 토지의 가액 평가에 고려되었다는 내용이 포함되어 있지 않다.

나) 이 사건 토지의 1㎡당 단가가 지원시설용지 중에서 가장 높은 금액인 1,299,000원으로

평가되기는 하였다. 이 결과는 이 사건 토지가 개별요인 중 접근조건(1.20)과 획지조건(1.67)에서 다른 지원시설용지보다 높은 점수를 얻었기 때문이다. 그런데 획지조건은 면적, 형상, 방위, 고저와 관련된 항목이므로 이 사건 진입도로의 개설과는 무관하다. 접근조건은 이 사건 토지가 H일반산업단지와 C일반산업단지의 진입 초입부에 위치함에 따라 인근 고속도로 출입구(L) 및 국도 3호선과의 접근성이 좋은 점 등이 고려된 결과로 보이고(위 사실조회 결과 참조), 이에 어긋나는 갑 제4호증(사실확인서)의 기재는 그대로 믿기 어려우며, 달리 이 사건 진입도로의 개설여부가 위 접근조건 항목에 고려되었다고 볼 만한 증거는 없다.

다) K은 이 법원의 사실조회에 대하여 “당 법인에서 C산업단지 지원시설용지에 대하여 각 토지의 단가를 결정할 당시, 이 사건 진입도로가 개설될 것이라는 사정을 반영하지 않았습니다.”라고 회신하였다.

라) 이 사건 진입도로가 계획대로 개설되리라는 점은 이 사건 분양계약을 체결하게 된 근거 또는 기대와 관련된 것으로서 원고의 동기의 착오에 불과하다. 그런데 이 사건 분양계약의 각 조항에 분양대금의 산정근거나 방법이 명시되어 있지 않고, 원고와 피고가 이 사건 분양계약의 분양대금이 이 사건 진입도로가 개설됨을 전제로 산정된 금액이라는 의사를 표시하여 이 사건 분양계약을 체결하였다는 증거도 없다. 원고가 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 한 경우 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 법률행위를 한 사람이 스스로 감수하여야 하고 이를 계약 상대방에게 전가할 수는 없다.

3) 따라서 이 사건 진입도로의 개설이 이 사건 분양계약의 전제나 기초가 되었고 원고와 피고가 공통의 착오에 빠졌음을 전제로 하는 원고의 청구는 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 양상익, 판사 전보경, 판사 김희수