

전주지방법원 군산지원 2023. 9. 14 선고 2022가합50644 판결 [소유권이전등기등 청구의 소]

재판경과

광주고등법원(전주) 2024. 5. 30 선고 2023나12017 판결

전주지방법원 군산지원 2023. 9. 14 선고 2022가합50644 판결

전 문

원 고 유한회사 A

소송대리인 변호사 송철한

피 고 B

소송대리인 법무법인 솔

담당변호사 백창협

변 론 종 결 2023. 7. 13.

판 결 선 고 2023. 9. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,667,000,000원 및 이에 대하여 이 판결 선고일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 원고와 피고 사이에 2022. 5. 4. 체결된 신축예정상가 40평의 무상양도 약정은 무효임을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 주택건설업, 주택 및 일반 건축물 분양업 등을 목적으로 2021. 4. 13. 설립된 회사로, 2022. 4. 22. 군산시장으로부터 군산시 C 외 38필지 지상 아파트 건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 승인받아 시행하였다.
- 2) 피고는 위 사업부지 내에 위치한 별지 목록 기재 각 부동산을 소유하였던 자이다.

나. 원고와 피고의 매매협상

- 1) 원고는 2021. 11. 22. 피고에게 원고가 이 사건 사업을 위하여 사업부지 내에 토지를 매수하고 있으며, 피고와 협의하여 별지 목록 기재 각 부동산을 인근 토지매매 사례에 비추어 합리적인 기준으로 매수하기를 희망한다는 취지의 내용증명 우편물을 발송하였고, 위 우편물은 그 무렵 피고에게 도달하였다.
- 2) 원고는 2021. 12. 21.경 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산의 매매가격에 관하여 원고와 피고 사이의 견해 차이가 큰 상태로 매매가격 산정을 위하여 감정평가를 고려할 수 있으며, 협의로 인한 매매가 불가능할 경우 매도청구권 행사가 불가피하다는 취지의 우편물을 발송하였고, 위 우편물은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

3) 원고는 2022. 4. 19.경 피고에게 2021. 2.경부터 계속된 협의에도 불구하고 피고와 매매계약에 이르지 못하였으나 이 사건 사업부지 중 별지 목록 기재 각 부동산을 제외한 부동산에 관하여 매매계약이 모두 체결되었으며, PF 대출로 기존 매매계약의 잔금을 지급할 예정으로 피고가 제안한 매매대금 10억 원은 주변 토지에 비하여 높은 수준이어서 수용할 수 없다는 취지로 우편물을 발송하였고, 위 우편물은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

4) 원고는 2022. 4. 25. 피고에게 원고가 2022. 4. 22. 군산시장으로부터 주택건설사업계획승인을 받은 사실을 알리면서 별지 목록 기재 각 부동산을 협의하여 매수할 계획이나 협의가 불가피할 경우 주택법 제22조 등에 따라 매도청구할 예정이라는 내용으로 내용증명 우편물을 발송하였고, 위 우편물은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

다. 원고와 피고 사이의 매매계약

1) 원고는 2022. 5. 4. 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 대금 2,667,000,000원(부가가치세 포함)에 매수하였다(이하 위 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

2) 원고와 피고는 이 사건 매매계약에서 특약사항으로 원고가 향후 분양할 상가 중 피고가 지정하는 호수의 40평 상가를 원고가 피고에게 무상으로 조건 없이 소유권을 이전하여 주기로 약정(이하 ‘이 사건 상가양도 약정’이라 한다)하였다.

라. 관련사건의 경과

1) 원고의 대표이사 D은 피고를 부당이득 혐의로 고소하였으나, 전북군산경찰서는 2023. 1. 5. 원고는 피고가 예상 매매대금보다 높은 가액을 요구할 것을 예상할 수 있었고 PF 대출심사 이전 매도청구권을 행사할 대안이 있었던 점, 원고가 주장하는 궁핍한 사정에 처한 일시는 2022. 4.경 이후로 피고는 그 이전부터 일관하여 평당 2,300만 원 이상을 요구한 점, 피고가 원고의 사정을 구체적으로 알고 있었다고 단정할 수 없는 점 등을 이유로 피고가 원고의 궁핍한 사정을 이용하여 부당하게 이익을 취하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다는 점을 이유로 불송치 결정을 하였고, 전주지방검찰청 군산지청 검사는 2023. 2. 28. 피고에 대하여 혐의없음(증거불충분)의

불기소처분을 하였다.

2) 위 결정에 대하여 D이 항고하였으나, 광주고등검찰청은 2023. 4. 17. 항고를 기각하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6, 7호증(가지번호 포함, 이하 같음), 을 제1, 4, 8 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 사업부지 내의 토지 소유권을 확보하여 아파트 건설사업 시행을 위한 PF 대출을 받을 예정이었다. 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 체결할 무렵에 원고는 별지 목록 기재 각 부동산을 제외한 사업부지의 소유권을 확보한 상태였고, 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 매수하지 못할 경우 PF 대출이 무산되는 등으로 사업상 막대한 손해를 입을 상황에 처해 있었다. 피고는 원고의 위와 같은 절박한 상황을 이용하여 별지 목록 기재 각 부동산의 매매대금으로 인근 토지의 매도 가액에 비하여 약 4~6배 높은 가격을 요구하고, 이에 더하여 원고가 향후 분양할 상가 중 40평 면적의 상가를 무상으로 이전할 것까지 요구하였는데, 원고는 사업 진행을 위하여 부득이하게 위와 같은 내용을 포함하여 이 사건 매매계약을 체결할 수밖에 없었다. 따라서 이 사건 매매계약 중 적정 매매대금인 1,000,000,000원을 초과하는 부분 및 이 사건 상가양도 약정은 민법 제104조 소정의 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이므로, 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 매매대금 중 위 적정 매매대금을 초과하는 1,667,000,000원(= 지급받은 매매대금 2,667,000,000원 - 적정 매매대금 1,000,000,000원)을 부당이득으로 반환하고 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있으며, 이 사건 상가양도 약정의 무효 확인을 구한다.

나. 판단

1) 갑 제8 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금은 2,667,000,000원(㎡당 4,871,766원1) ; 원 미만 버림, 이하 같음)으로, 인근 토지와 건물의 매매대금[군산시 E 구거 949㎡, 군산시 F 구거 677㎡가 2,705,230,000원(㎡당

1,663,733원), 군산시 G 대 1190㎡ 및 위 지상 철골조 샌드위치판넬지붕 522㎡가 1,800,000,000원(㎡당 1,051,401원), 군산시 H 창고 929㎡, 군산시 I 창고 243㎡가 1,497,000,000원(㎡당 1,277,303원)]과 비교하여 볼 때 약 2.9 내지 4.6배 많은 점이 인정되기는 한다.

2) 그러나 앞서 본 기초사실에 앞서 든 증거들, 갑 제17, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 ‘급박’ 상태에 빠져 있었다거나 피고가 이를 ‘이용하려는 의사’로 현저하게 부당이득을 취한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

가) 원고는 2022. 5.경까지 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 매수하지 못할 경우 PF 대출이 무산될 위기에 놓였다고 주장하나, 이를 뒷받침할 만한 객관적인 증거를 제출하지 아니하였다. 이 사건 매매계약이 체결되기 전인 2022. 4. 8. 대출승인이 이루어지고, 원고는 2022. 4. 29.

금융기관과 대출약정을 체결한 것으로 보이는데, 기록에 나타난 사정만으로는 이 사건 매매계약이 체결되지 않을 경우 그 즉시 PF 대출 약정이 해제되는 것인지 그 범위가 축소되거나 시기가 지연되는 수준에 그치는 것인지 알기 어렵다. 대출이 다소 지연되거나 대출금액이 축소되는 수준으로 약정이 변경되는 수준이었다면, 원고의 주장처럼 이 사건 매매계약의 체결 여부가 이 사건 사업의 존폐를 좌우한다고 보기는 어렵다. 원고는 PF 대출의 실행이 필요한 이유로 이 사건 사업부지 내 부동산과 관련하여 체결된 매매계약의 잔금을 지급하여야 할 사정을 주장하나, 그 대출이 다소 지연된다고 하여 매매계약이 그 즉시 전부 해제될 것으로 예상하기는 어렵다.

나) 오히려 원고는 별지 목록 기재 각 부동산의 면적이 이 사건 사업부지 전체 면적 중 약 1.2%에 못 미치는 수준임을 주장하고 있는바, 별지 목록 기재 각 부동산을 배제하고 이 사건 사업을 계속 추진하는 것이 불가능하였던 것으로 단정할 수 없으므로, 원고가 ‘급박한 곤궁’ 상태에 있었다고 평가하기 어렵다.

다) 원고는 주택법 제22조에 따른 매도청구권 행사를 위하여 이 사건 소를 제기하였음에도 사업상 필요성을 이유로 소송 계속 중에 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그 후 2개월여 만에 원고는

이 사건 소의 청구취지를 변경하였다. 이러한 사정에 비추어 보면 원고는 법률상 적정한 매매대금으로 별지 목록 기재 각 부동산을 매수할 절차를 밟을 수 있었음에도 그에 따른 경제적 비용 부담을 줄이고자 이 사건 매매계약에 이른 것으로 보이는바, 원고가 피고의 요구에 응할 수밖에 없는 절박한 상황에 처하였던 것으로 보이지도 않는다.2) 라) 이 사건 매매계약 체결 당시 원고의 대표이사와 피고가 만난 자리에서 원고의 대표이사는 이 사건 사업이 완료되더라도 수익이 발생하기 어려운 사정을 이야기한 사실은 있으나 단순히 어려움을 호소하는 수준의 표현에 그쳤을 뿐이고, 이 사건 매매계약이 체결되지 않을 경우 이 사건 사업에 미칠 영향을 피고가 구체적으로 인식하고 있었던 것으로 보이지 않는다.

마) 피고는 2003. 10. 13. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2003. 10. 6. 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤고, 2005. 1. 4. 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. 피고는 약 20년간 별지 목록 기재 각 부동산의 소유자로서 위 각 부동산을 사용·수익한 것으로 보유기간이 장기간 지속됨에 따라 주관적 가치를 높게 평가하였던 것으로 여겨지는바, 피고가 인근 토지에 비하여 높은 매매대금을 주장하였다는 사정만으로 원고의 공박 상태를 이용할 의사가 있었던 것으로 단정하기 어렵다. 또한 원고와 피고는 2021. 2.경부터 매매를 위한 협상을 벌였음에도 매매가격과 관련하여 합의에 이르지 못하였고, 피고는 적어도 2021. 11.경부터 지속적으로 원고에게 평당 2,000만 원 이상의 매매대금을 제시하였던 것으로 보이는데, 원고가 2022. 4.경에 이르러서야 PF 대출 승인 및 주택건설사업계획 승인을 받는 등으로 점차 사업이 진행됨에 따라 별지 목록 기재 각 부동산의 매수를 완료하여야 할 필요성이 많아진 사정과 비교하여 보더라도 피고에게 폭리행위의 악의가 있었을 것으로 보기 부족하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정성민, 판사 김은지, 판사 이명은

목 록

1. 군산시 J 창고용지 420㎡

2. 군산시 J

 [도로명주소] 군산시 K 지상

 경량철골구조 티에이치케이100샌드위치 판넬지붕 단층 제2종 근린생활시설

 사무소 127.44㎡, 끝.

1) 이 사건 매매계약은 피고가 원고에게 토지와 함께 그 지상 건물을 일괄하여 매도한 것이고, 인근에 부동산을 소유한 자들이 원고와 체결한 매매계약도 토지만을 매도하거나 토지와 건물을 함께 매도한 경우가 혼재하므로, 토지와 건물의 합산 면적을 기준으로 m²당 가격을 산정하여 비교하여 본다.

원고는 향후 피고에게 제공할 상가의 가액과 관련한 구체적인 증거를 제출한 바가 없다.

2) 이 사건 매매계약이 체결된 시점과 원고가 청구취지를 변경한 시점이 근접한 점을 고려하면 원고가 이 사건 소를 변경하는 방법으로 이 사건 매매계약을 수정하려고 하였던 것으로 보이기도 하는 점에서 원고의 급박한 경제적 필요성을 더욱 인정하기 어렵다.