

재개발사업을 추진하는 조합과 사이에 사업지구 내 토지와 사업지구 외 토지를 함께 매도하기로 한 매매계약이 불공정한 법률행위인지 여부(부정)

사건번호 : 2006가합11992 매매대금

판결선고일 : 2007. 8. 17.

1. 사건의 개요

재개발사업을 추진하는 원고 조합은 재개발사업에 필요한 토지를 매수하는 과정에서 피고로부터 그 소유의 토지 13필지를 매수하였는데, 재개발사업구역에 속하는 10필지 외에 재개발사업구역 밖의 토지 3필지를 매수하였는데, 재개발사업구역 밖 3필지에 대한 매매계약이 불공정한 법률행위에 해당한다는 이유로 매매대금 40억원의 반환을 구한 사안.

2. 법원의 판단

피고가 30년 가량 토지를 소유하고 있었던 점, 원고가 재개발사업에 필요한 토지를 매수한 토지의 가격과 이 사건 토지의 매수가격에 별다른 차이가 없는 점, 피고로서도 재개발사업구역 밖의 토지를 따로 소유할 이유가 없는 점, 매매협상의 기간 및 경위 등에 비추어 매매계약이 불공정한 법률행위라거나 반사회적 법률행위라고 볼 수 없다고 판단.

3. 선고결과

○ 원고 청구 기각

수 원 지 방 법 원

제 9 민 사 부

판 결

사 건 2006가합11992 매매대금

원 고 ○○○지역주택조합

안양시 동안구

대표자 조합장

소송대리인 법무법인

담당변호사

피 고 주식회사 △△△

서울 서대문구

송달장소 서울 영등포구

대표이사

소송대리인 변호사

변 론 종 결 2007. 7. 13.

판 결 선 고 2007. 8. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 금 4,000,000,000원 및 이에 대하여 2004. 6. 26.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1 내지 13, 갑 제3호증의 1, 2, 3, 갑 제9호증의 1, 2, 3, 갑 제10호증, 갑 제13호증의 6의 각 기재, 감정인 임성묵의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 안양시 동안구 비산동 소재 148 필지의 소유자들이 재개발사업을 추진하기 위하여 설립한 조합으로서, 2003. 6. 11. 피고로부터 별지 1 기재 제6 내지 10 토지 및 별지 2 기재 각 토지를 대금 4,753,652,500원에(원고는 계약금 673,497,750원을 계약당일, 중도금 20억 원은 2004. 3. 22., 잔금 2,080,154,750원은 2004. 6. 11.에 각 지급하였고, 원, 피고는 2004. 3. 2. 매매계약서를 다시 작성하면서 특약사항으로 토지매매로 인한 제세공과금은 17억 원을 한도로 매수인인 원고가 부담하기로 약정하였다. 이하 별지 2 기재 각 토지에 관한 매매계약만을 가리켜 '이 사건 매매계약'이라 한다), 별지 1 기재 제2 내지 5 토지를 대금 765,022,500원에 각 매수하였으며, 2004. 6. 17. 피고로부터 별지 1 기재 제1 토지를 대금

281,325,000원에 매수하였다.

나. 원고가 피고로부터 매수한 토지 중 별지 1 기재 각 토지는 원고가 추진하는 재개발사업의 사업지구 내에 위치하여 있으나, 별지 2 기재 각 토지는 사업지구 외에 인접해 있는 토지이다.

다. 원고는 2004. 6. 11. 피고와의 토지 매매에 따른 공과금(양도소득세) 17억 원과 피고에게 주기로 한 32평형 아파트 분양권에 대한 보상금 1억 6천만 원을 피고에게 제공하였으나 피고가 금액이 적다는 이유로 수령을 거부한다고 주장하면서 위 금액의 합계인 18억 6,000만 원을 변제공탁하였다.

라. 별지 2 기재 각 토지의 2004. 3. 1. 기준 감정가액은 549,710,300원이다.

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

원고는, 당초 재개발사업을 추진하면서 사업지구 내에 있던 별지 1 기재 각 토지만을 매수하려 하였으나, 피고가 별지 1 기재 각 토지를 매수하지 않으면 재개발사업 자체가 불가능한 원고의 궁박한 상태를 이용하여 재개발사업에 필요하지 않은 별지 2 기재 각 토지까지 함께 매수하도록 강요함으로써, 원고가 하는 수 없이 시가보다 8배 이상 비싼 가격으로 별지 2 기재 각 토지를 매수하였으므로 이 사건 매매계약은 반사회질서의 법률행위 또는 불공정한 법률행위로서 무효라고 주장하고, 이에 대하여 피고는, 원고가 자신의 필요에 의하여 별지 2 기재 각 토지를 매수한 것으로서 이 사건 매매계약 당시 원고가 궁박한 상태에 있지도 않았고, 피고가 원고의 궁박한 상태를 이용하여려는 의사도 없었으며, 원고가 재개발사업을 위하여 구입한 다른 토지들에 비하여 매매대금이 부당하게 높다고 볼 수도 없을 뿐만 아니라, 원고가 스스로의 판단에 따라

체결한 이 사건 매매계약을 지금에 와서 무효라고 주장하며 그 매매대금의 반환을 구하는 것은 권리남용에 해당한다고 다룬다.

나. 판단

(1) 불공정한 법률행위에 해당되는지 여부

민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔, 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것인데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하고, '급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형'이라 함은 단순히 시가와 이익의 배율로만 판단할 것이 아니라 구체적, 개별적 사안에 있어서 일반인의 사회통념에 따라 결정하여야 하는 것으로서, 피해자가 궁박한 상태에 있었는지 여부 및 급부와 반대급부 사이에 현저히 부당한 불균형이 존재하는지 여부는 거래 당사자의 신분과 상호간의 관계, 피해자가 처한 상황의 절박성의 정도, 계약의 체결을 둘러싼 협상과정 및 거래를 통한 피해자의 이익, 피해자가 그 거래를 통해 추구하고자 한 목적을 달성하기 위한 다른 적절한 대안의 존재 여부 등 제반 상황을 종합하여 구체적으로 판단하되 특히 우리 헌법이 규정하고 있는 자유시장 경제질서와 여기에서 파생되는 사적 계약자유의 원칙을 고려하여 신중하게 판단하여야 한다(대법원 2005. 12. 13. 선고 2005도2797 판결, 2005. 4. 15. 선고 2004도1246 판결 등 참조).

이 사건에서 살피건대, 갑 제1호증의 1 내지 13, 갑 제11호증, 갑 제13호증의 1 내지 6의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 별지 1, 2 기재 각 토지들을 1974. 2. 11.경 매수하여 원고에게 매도할 때까지 소유하여 왔던 사실, 원고는 2003년 5월경부터 피고 소유의 토지에 관한 매매협상을 하여 2003. 6. 11. 이 사건 매매계약을

체결하였는데 별지 2 기재 각 토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 자연녹지지역, 도시자연공원으로 지정되어 있던 사실, 원고는 2003. 5. 5. 별지 2 기재 각 토지들과 지목 및 현황이 유사한 안양시 동안구 비산동 소재 임야 218㎡를 대금 3억 원(1㎡당 1,367,146원)에 매수하는 등 재개발사업에 필요한 토지들을 1㎡당 적게는 140여 만원에서 많게는 190여 만 원 상당의 가격으로 매수하였는데, 피고로부터 매수한 토지들의 평균 매매가격은 1㎡당 699,519원(=토지대금 합계 58억÷8,291.4㎡, 이 사건 매매계약에만 한정해서 살펴보면 1㎡당 665,926원(4,753,652,500원÷7,138.4㎡)이다}인 사실, 원고는 별지 2 기재 각 토지가 사업지구 외의 토지로서 재개발사업을 위하여 반드시 매수할 필요가 있었던 것은 아니나, 다른 한편 피고로서도 별지 1 기재 각 토지만을 매도하고, 자연녹지지역으로 경제적 가치가 떨어지는 별지 2 기재 각 토지만을 따로 소유할 이유가 없어 원고에게 별지 1 기재 각 토지와 함께 매수할 것을 요구하였고, 원고가 피고의 요구를 받아들여 토지매수를 위한 접촉을 한지 1개월 만에 이 사건 매매계약을 체결한 사실, 원고는 이 사건 매매계약의 잔금 지급일로부터 2년 이상이 지나서야 이 사건 소송을 제기한 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 매매계약의 체결 과정 및 경위와 원고가 재개발사업을 위하여 매수한 다른 토지에 관한 매매계약의 예에 비추어 보면, 피고가 원고의 요구로 재개발사업에 필요하지 않은 토지를 매수하였고, 그 매매가격이 공시지가나 감정가액의 8~10배 이상에 달한다는 사정만으로는 이 사건 매매계약의 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있었고, 계약 당시 원고가 궁박한 상태에 있었으며, 피고가 이를 이용함으로써 이 사건 매매계약이 불공정한 법률행위에 해당한다고 인정하기에는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 반사회적 법률행위에 해당되는지 여부

살피건대, 이 사건 매매계약이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하였다는 점에 관하여도 이를 인정할 증거가 없고, 앞서 (1)항에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 원, 피고 사이에 자유로운 의사합치에 따라 체결된 것이라 할 것이므로 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 _____

 판사 _____

 판사 _____

<별지 생략>