

청주지방법원 2024. 5. 29 선고 2023가합50004 판결 [매매대금잔금 청구의 소]

전 문

원고A지역주택조합

소송대리인 법무법인 예일중앙 담당변호사 김진환

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 오해진

변론 종결2024. 4. 17.

판결 선고2024. 5. 29.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 4,480,200,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 청주시 흥덕구 C 일대에서 청주 D지구 도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 2016. 5. 19. 조합설립인가를 신청하여 2016. 7. 22. 청주시로부터 956세대의 공동주택 건립을 위한 조합설립인가를 받아 설립된 지역주택조합이다.

2) 피고는 2017. 12. 31.경까지 이 사건 사업과 관련한 원고의 업무 전반을 대행한 E 주식회사1) (이하 'E'이라 하며, E이 이 사건 사업과 관련하여 원고와 체결한 업무대행계약을 '이 사건 업무대행계약'이라 한다)와 사이에 2016. 11. 3. '피고가 이 사건 사업의 인·허가 보조업무 및 조합설립 등 조합과 관련한 행정업무를 지원하고 E이 그 대가로 이 사건 업무대행계약상 용역대금의 최대 70%를 지급'하기로 하는 행정업무 용역계약을 체결한 주식회사이다.

나. 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금의 지급

1) 원고와 E이 체결한 이 사건 업무대행계약에 따르면, 용역대금은 이 사건 사업의 세대당 1,000만 원, 그 용역기간은 계약체결일로부터 조합해산일까지로 되어 있다. 그리고 위 용역대금의 지급일정은 다음과 같이 기재되어 있다.

1	계약금	계약시	10%
2	1차 중도금	조합설립 신청시	40%
3	2차 중도금	조합설립 승인 후	40%
4	잔금	사업 승인 후	10%

2) 청주시는 2017. 8. 1. 이 사건 사업을 승인하였고, 2018. 5. 4. 세대수를 992세대로 변경인가 하였다.

3) 원고와 E, 이 사건 사업의 시공사인 G 주식회사(이하 'G'이라 한다)는 2017. 11. 22. 공사도급계약(이하 '이 사건 공사도급계약'이라 한다)을 체결하면서 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금에 관하여 다음과 같이 정하고, 소급하여 적용하기로 하였다.

제17조 [분양수입금의 인출 배분]

12. 조합 대행 업무용역비는 일백구억일천이백만원(₩10,912,000,000원, 부가세 포함)으로 하며, 갑(원고)과 병(E)의 용역계약서에 근거하여 아래 각호와 같이 인출하기로 하되, 공사도급계약 체결 후

소급하여 적용하기로 한다.

① 계약시 : 업무용역비의 10%

② 조합설립인가 신청시 : 업무용역비의 40%

③ 일반분양 계약율 50% 달성 후 : 업무용역비의 10%

④ 잔금 : 업무용역비의 40%(목표분양율 60%, 70% 달성시 각 10% 지급, 공사비 등 전액회수 시점에 업무용역비 20% 지급)

- 조합 대행 업무용역비의 40%(43.6억)는 판촉예비비(7억)의 사용 없이 목표분양율 달성시 지급하되, 사용금액이 있을 경우 G이 단독으로 결정하여 차감지급 또는 지급하지 않을 수 있다.

- 단, 업무용역비를 조합 잔여토지로 지급하는 경우 갑(원고), 을(G), 병(E)이 별도로 협의하여 지급한다.

- "목표분양율"이란, 일반분양 중 기일이 도래한 분양대금(계약금, 중도금, 잔금) 중 일부라도 미납한 수분양자를 제외한 나머지 수분양자가 납입하였거나 납입할 분양대금 총액을, 일반분양 전체가 분양된 경우 납입될 분양대금 총액(최초 입주자모집공고 기준)으로 나눈 비율을 백분율(%)로 표시한 것을 의미함.

- 사업과 관련한 사업비(예비비 등)가 부족할 경우 조합 대행 업무용역비에서 집행 할 수 있다.

4) 이 사건 공사도급계약 체결 당시 원고는 E에 합계 41억 2,500만 원을 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금으로 이미 지급한 상태였다.

다. 경계지 7필지의 대물지급과 매매계약의 체결

1) 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 및 청주시 흥덕구 H, I, J 토지(이하 '별건 토지'라 한다)는 이 사건 사업부지와 K지구 사업부지 경계에 위치한 토지로서 K지구 사업에 편입되어 있는 토지이다(이하 이 사건 부동산 및 별건 토지를 통칭하여 '경계지 7필지'라 한다).

경계지 7필지 중 이 사건 부동산은 원고 명의로 등기가 되어 있었고, 별건 토지는 당시 원고

조합장이었던 L 명의로 등기가 되어 있었다.2) 2) E은 2016. 11. 3. 피고와 사이에 피고가 이 사건

사업의 인·허가 보조업무 및 조합설립 등 조합과 관련한 행정업무를 지원하고, E이 그 대가로 이 사건

업무대행계약상 용역대금의 최대 70%를 지급하기로 하는 행정업무 용역계약을 체결하였다. E은

2017. 10. 17. 원고에게 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금의 지급을 청구하는 공문을 보내면서 그 대가를 경계지 7필지로 대물지급 하되, 피고에게 직접 지급해 줄 것을 요청하였다.

3) 원고, 피고, E은 2017. 11. 23. 다음과 같은 내용의 합의서를 작성하였다.

1. E이 원고로부터 지급 받을 업무대행 용역비 중 일부를 사업부지 잔여 토지로 지급하는 것을 합의한다.

2. 그 토지는 청주시 흥덕구 H, I, J, M, N, O, P3) 로 한다.

3. 매매대금은 총 51억 원으로 하며 E이 피고에게 지급할 용역비를 2항의 토지로 지급한다.

4. 원고는 위 대상 토지를 피고에게 소유권이전을 하며, 토지대금 51억 원은 E에 지급할 업무대행 용역비에서 차감한다.

4) 원고는 2017. 11. 24. 피고와 경계지 7필지 중 별건 토지4) 에 관하여는 매매대금 1억 2,200만 원, 이 사건 부동산에 관하여는 매매대금 49억 7,800만 원으로 정하여 각 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

5) 이 사건 부동산은 2017. 11. 30. 원고로부터 피고에게 2017. 11. 24. 매매를 원인으로 각 소유권이전등기 되었다가 2018. 4. 27. 피고로부터 소외 주식회사 Q에게 2018. 4. 26. 신탁을 원인으로 각 소유권이전등기가 되었다.

6) 한편, 이 사건 매매계약서의 특약사항에는 다음과 같이 매매대금은 원고가 E에게 지불할 용역비용 중에서 공제하기로 하되, 소유권이전등기 완료 후 피고가 원고에게 근저당권을 설정해 주도록 기재되어 있다. 그러나 이 사건 부동산의 소유권이전등기 후 별도로 원고에게 근저당권이 설정된 것은 없다.

9. 대금지급은 원고가 E에게 지불할 용역비용 중 매매계약 합계금액을 공제처리하기로 한다.

10. 소유권이전 후 45억 9천만 원의 근저당을 설정하기로 한다.

(피고는 근저당권설정자, 원고는 근저당권자이다)

12. 잔금 전에 피고와 원고가 합의하여 소유권이전을 하되, 잔금액만큼 근저당을 설정하기로 한다.

라. 관련 형사사건

1) 원고의 조합장이었던 소외 L, 소외 S와 피고의 공동대표이사인 R는 원고가 피고와 경계지 7필지에 관한 매매계약을 체결하고 경계지 7필지로 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금을 지급한 것에 관하여 특정경제범죄가중처벌에관한법률위반(배임)으로 기소되었다. 청주지방법원은 2021. 1. 22. L이 이 사건 공사도급계약서 작성 시 이 사건 업무대행계약에 따른 용역대금의 지급시기를 늦추는 내용으로 변경합의를 하였고, 이에 따라 지급해야 할 전체 용역대금의 50% 중 이미 지급한 용역대금 41억 2,500만 원을 공제한 나머지 잔액 13억 3,100만 원만을 지급하면 되었음에도 불구하고 감정평가액이 3,160,858,000원인 경계지 7필지를 위 용역대금 대신 지급함으로써 피고에게 1,829,858,000원(= 3,160,858,000원 - 1,331,000,000원)의 재산상 이익을 취득하게 하는 업무상배임을 하였고, R와 S은 L의 배임행위 전 과정에 관여하는 등 적극 가담하였다는 이유로 공동정범을 인정하여 특정경제범죄가중처벌에관한법률위반(배임)의 유죄판결을 선고하였다(청주지방법원 2019고합138호).

2) 이에 대하여 L, R, S은 대전고등법원에 항소하였고, 대전고등법원은 2021. 7. 22. L이 피고에게 경계지 7필지를 대물지급한 것은 원고의 이익을 최우선으로 하여야 하는 조합장으로서 신의칙상 당연히 하지 않아야 할 것으로 기대되는 행위를 한 것으로서 배임행위에 해당하고, R는 L의 배임행위에 적극 가담한 사실이 넉넉히 인정되며 S의 가담 역시 인정된다고 하여 공동정범을 인정하였다. 다만, 위 법원은 업무상배임으로 인한 이득액과 관련하여, 피고가 이 사건 부동산을 이전 받을 당시 E은 이 사건 업무대행계약상의 대부분의 용역을 수행하였으므로 원고는 지급시기가 도래하지 않은 용역대금 채무에 관한 기한의 이익을 포기하고 미리 변제한 데 따른 이자상당액의 손해만을 입었다고 보아 특정경제범죄가중처벌에관한법률위반(배임)이 아닌 업무상배임죄의 유죄판결을 선고하였다[대전고등법원 (청주)2021노24호].

3) L, R, S은 위 판결에 불복하여 상고하였고, 대법원은 2021. 11. 25. L, R, S의 업무상배임죄의 성립, 공동정범 등에 관한 법리오해, 이유모순의 잘못이 없다고 판결하였다(대법원 2021도10981호).5)

마. 관련 민사사건

1) 원고는 피고와 제3채무자를 상대로 이 사건 매매계약을 포함한 경계지 7필지의 매각 및

대물지급이 반사회적 법률행위 등으로 무효라고 주장하며 각 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였고, 제1심에서 2022. 1. 26. 승소판결을 받았다(청주지방법원 2018가합3837).

2) 그러나 항소심에서는, 위 형사판결을 원용하면서 ① 경계지 7필지가 합계 51억원에 매각된 2017. 11. 24. 당시 원고가 E에 부담하는 업무용역비 채무는 6,787,000,000원(= 10,912,000,000원 - 4,125,000,000원)에 이르는데, 그중 1,331,000,000원은 이미 이행기가 도래하였고, 나머지 5,456,000,000원(= 10,912,000,000원 × 50%)은 아직 이행기가 도래하지 않았을 뿐인 점, ② 이 사건 매매계약서 기재와 달리 원고를 위한 근저당권이 설정되지 않았고, 피고에게 이 사건 부동산을 포함한 경계지 7필지를 매각함으로써 원고가 경계지 공사를 위하여 피고의 토지사용승낙이 필요해졌고, 이 과정에서 E로부터 토지사용승낙의 대가로 20억 원을 요구받는 등 공사방해를 받게 되는 등의 손해를 입었다는 취지의 원고 주장에 대하여, 이 사건 매매계약 시점에 경계지 7필지의 매매대금에 갈음하여 업무용역비 채무 중 51억 원이 전부 소멸하였으므로 원고를 위하여 잔금 등을 담보하기 위한 근저당권이 설정되지 않았다고 하여 원고에게 어떠한 손해가 발생하였다고 보기 어렵고, 이 사건 부동산을 포함한 경계지 7필지를 매수한 피고가 최초 원고의 토지사용을 승낙하지 않은 것은 사실이나 결국 위와 같은 소유권이전등기 말소청구소송 제기 이후 곧 무상으로 토지사용을 승낙하였으며, E은 원고와의 분쟁 과정에서 결국 원고에 대한 잔여 업무용역비 채권을 포기하였으므로 경계지 7필지의 대물지급으로 인하여 원고에게 기한의 이익 포기 외에 손해가 발생하였다고 보기 어렵다는 등의 이유로 2022. 11. 9. 패소판결을 선고하였다[대전고등법원 (청주)2022나50469]. 이에 원고가 상고하였으나 2023. 3. 30. 기각되고 항소심판결이 확정되었다(대법원 2022다303865).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 15 내지 17, 23, 24호증, 을 제1 내지 3, 7 내지 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

원고와 E, G이 이 사건 공사도급계약을 체결하면서 이를 소급하여 적용하기로 약정하였으므로, E의

이 사건 업무대행계약에 따른 용역기성고는 소급하여 효력을 상실하였다고 보아야 하고, 따라서 이 사건 공사도급계약에 따라 용역기성고를 다시 산정하여 업무대행비 채권액을 판단하여야 하며, E이 원고와의 이 사건 업무대행계약을 해지한 2017. 12. 31.경까지 E의 용역기성고에 따라 원고에게 청구할 수 있는 업무대행비는 5,456,000,000원이다. 그리고 원고가 그때까지 E에게 현금으로 지급한 업무대행비는 합계 4,675,000,000원(= 2017. 10. 27.까지 지급금 4,125,000,000원 + 2017. 12. 4. 지급금 550,000,000원)에 달하므로, E에게 잔존하는 업무대행비 채권액은 781,000,000원에 불과하다.

따라서 피고는 이 사건 부동산에 관한 매매대금에서 E에게 잔존하는 업무대행비 채권 781,000,000원을 공제한 나머지 매매대금을 원고에게 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

1) 원고는 지역주택조합으로서 비법인사단이므로, 이 사건과 같이 총유재산 보존행위에 해당하는 소를 제기하면서 조합원 총회의 결의를 거쳐야 함에도 이를 거치지 않았고, 이 사건 소는 적법한 조합원 총회의 결의 없이 제기된 소이므로 부적법하다. 또한 원고가 소송대리인과 체결한 사건 위임계약은 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약임에도 조합원 총회의 결의를 거치지 아니한 채 체결된 것으로 무효이므로, 적법한 소송대리권이 없는 소송대리인에 의하여 제기된 이 사건 소는 부적법하다.

2) 원고는 E에 대한 업무대행비 채무 51억 원을 경계지 7필지로 대물변제하기 위해 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, 이에 따라 원고가 피고와 R에게 경계지 7필지의 소유권을 이전한 것이므로, 원고의 이 사건 매매대금 채권과 E의 원고에 대한 업무대행비 채권은 동시에 소멸하여 존재하지 않는다.

3. 본안전항변에 관한 판단

피고는 원고가 조합원 총회의 결의를 거치지 아니한 채 이 사건 소를 제기하였거나 소송대리인 선임계약을 체결하였으므로, 이 사건 소가 부적법하다고 주장하나, 갑 제25호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 2024. 4. 13. 조합원 총회를 통하여 이 사건 소의 제기 및 소송대리인 선임 등을 추진하는 의결을 한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 소의 절차적 하자는

치유되었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 소는 적법하다고 할 것이고, 피고의 본안전항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 관련 법리

민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것이 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되므로, 합리적인 이유설시 없이 이를 배척할 수 없고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다(대법원 1995. 6. 29. 선고 94다47292 판결).

나. 구체적 판단

앞서 본 사실, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면 E이 원고에게 청구할 수 있는 업무대행비는 원고의 주택건설사업계획 승인 당시 10,912,000,000원으로 확정되었다고 보아야 하고, 다만 지급시기만 이 사건 공사도급계약에서 정한 바에 따라 유예되었다고 보아야 할 것이며, 원고가 2017. 11. 30. 피고와 R에게 경계지 7필지에 대한 소유권이전등기를 경료하여 줌으로써 원고의 이 사건 매매대금 채권과 E의 원고에 대한 업무대행비 채권은 동시에 소멸하여 존재하지 아니한다고 할 것이다. 따라서 원고의 청구는 이유 없다.

① 원고가 피고에게 경계지 7필지를 이전한 것과 관련한 L, S, R에 대한 형사사건에서 항소심[대전고등법원 (청주)2021노24 사건]은 '원고의 주택건설사업계획이 승인됨에 따라 이 사건 업무대행계약상 E의 업무대행비 청구 채권은 지급시기가 이미 도래하였으며, 다만 이 사건 공사도급계약에 따라 그 지급시기가 유예된 것'이라는 점을 전제로 원고의 전 조합장인 L이 2017. 11. 30.경 당시 E의 업무대행비 10,912,000,000원 중 5,456,000,000원에 대하여만 지급시기가 도래하였음에도 기한의 이익을 포기하고, 미리 피고에게 경계지 7필지의 소유권을 이전하여 줌으로써 원고는 미리 변제한 데 따른 이자 상당의 손해를 입었다고 판단하였다.

② 원고가 피고 등을 상대로 이 사건 매매계약을 포함한 경계지 7필지의 매각 및 대물지급이 반사회적

법률행위 등으로 무효라고 주장하면서 각 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였던 사건에서 항소심[대전고등법원 (청주)2022나50469 사건] 또한 원고가 2017. 11. 24. 당시 E에 부담하는 업무대행비 채무는 6,787,000,000원(= 10,912,000,000원 - 원고가 이 사건 공사도급계약 체결 당시까지 E에게 기지급한 업무대행비 4,125,000,000원)이었고, 그 중 1,331,000,000원은 이미 이행기가 도래하였으며, 나머지 5,456,000,000원(= 10,912,000,000원 × 50%)은 아직 이행기가 도래하지 않았을 뿐이며, 이 사건 매매계약 시점에 매매대금에 갈음하여 업무대행비 채무 중 51억 원이 전부 소멸하였다고 판단하였다.

③ E이 이 사건 사업의 일반분양이 시작되기 전에 이 사건 업무대행계약을 해지하기는 하였으나, 원고와의 이 사건 업무대행계약에 의하면 일반분양과 관련한 E의 업무범위는 다음과 같이 규정되어 일반분양 자체가 아닌 행정적인 업무만이 포함되는 것으로 보이고, 피고가 경계지 7필지의 소유권을 이전받을 당시 E은 원고와의 이 사건 업무대행계약으로 정한 대부분의 용역을 수행하였다고 봄이 타당하다.

업무대행계약서

제3조 용역업무의 범위

12) 분양 업무

① 조합원 분양

가. 대물보상분과 자부담분에 대한 분석표 작성

나. 분양계획수립

다. 분양대금 납부방법 설정(징수금 및 교부금)

라. 분야계획서 협의

② 일반분양(일반분양분이 발생할 경우에만 적용)

가. 일반분양승인 신청서류 작성

나. 일반분양승인에 따른 유관부서 협의

다. 일반분양승인에 따른 제반 행정업무

③ 총회(조합원 동, 호수 추첨) 운영

④ 이 사건 업무대행계약상 E의 업무대행비 청구 채권은 원고의 주택건설사업계획이 승인됨에 따라

그 지급시기가 이미 도래하였고, 이 사건 공사도급계약에서 원고의 E에 대한 업무대행비 지급시기를 일반분양률에 연동하여 새로 조정하였다고는 하나, 일정한 일반분양률의 달성을 불확정기한이 아닌 정지조건으로 약정하였다고 보기는 어렵다.

⑤ E은 경계지 7필지로 업무대행비를 대물지급 받을 무렵까지 원고에 대하여 미지급 업무대행비 채권을 포기하겠다는 의사를 표시한 바도 없고, E이 특별한 이유 없이 수십억 원 상당의 업무대행비 채권을 포기하는 것과 같은 불리한 내용의 약정을 하지는 않았을 것으로 추단된다.

⑥ 이에 대하여 원고는 이 사건 공사도급계약이 '판촉예비비 7억 원의 사용 없이 일반분양을 완료한 경우에 잔금 40%를 지급하되, 사용금액이 있을 경우 시공사 G이 단독결정하여 차감지급 또는 지급하지 않을 수 있다'고 규정하고 있고, E이 투입한 판촉비용은 3,252,844,884원에 달하므로, 잔금 40%를 지급하지 않을 수 있다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 E은 이 사건 업무대행계약에 따라 원고의 주택건설사업계획 승인 당시 원고로부터 업무대행비 10,912,000,000원을 전액 지급받을 수 있었고, 다만 이 사건 공사도급계약에 따라 그 지급시기만 유예된 것이라고 보아야 할 것이므로, E의 업무대행비 채권이 이 사건 공사도급계약에 따라 발생함을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다. 나아가 이 사건 공사도급계약이 '판촉예비비 7억 원을 사용할 경우 G이 단독결정하여 업무용역비를 차감지급 또는 지급하지 않을 수 있다'고 규정하고 있었다고 하더라도 이 사건에서 G이 업무용역비의 차감지급 또는 미지급을 결정하였다고 볼 만한 증거도 달리 없을 뿐더러 설령 G이 업무용역비의 차감지급 또는 미지급을 결정한다고 하여도 위 규정은 E이 판촉예비비를 일부라도 사용한 경우 약 43억 6천만 원 상당의 업무대행비 잔금 전액을 지급하지 않을 수 있다는 의미라기보다는 최대 7억 원의 범위에서 E이 실제로 사용한 판촉예비비 금액만큼을 차감하여 지급할 수 있다고 해석하는 것이 합리적이다.

⑦ 또한 원고는 위 판촉비용 3,252,844,884원도 E의 업무대행비 채권에서 공제되어야 한다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 공사도급계약의 '판촉예비비 7억 원을 사용할 경우 G이 단독결정하여 업무용역비를 차감지급 또는 지급하지 않을 수 있다'는 규정은 설령 G이 업무용역비의 차감지급을 결정한다고 하여도 이는 최대 7억 원의 범위에서 E이 실제로 사용한 판촉예비비 금액만큼을 차감하여 지급할 수 있다고 해석하는 것이 합리적이므로, E이 투입한 판촉비용

3,252,844,884원 전액이 E의 업무대행비 채권에서 공제되어야 한다는 원고의 주장은 이유 없다.

5. 결론

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

재판장판사이지현

판사이인창

판사황정환

별지

- 1) 피고와 E은 인적·물적 조직을 공유하고 있었으며, 소외 F가 E의 대표이사이자 피고의 공동대표이사이다.
- 2) 별건 토지는 농지취득자격 문제로 원고가 아닌 당시 조합장이었던 L 명의로 소유권이전등기가 되어 있었다.
- 3) 이상 경계지 7필지이다.
- 4) 별건 토지는 당시 원고의 조합장이었던 L 명의로 등기가 되어 있었으므로 별건 토지의 매매계약서에는 L이 매도자로 되어 있었고, 농지취득자격 문제로 피고 역시 소유권을 직접 취득하는 것이 어려워 위 매매계약서상 매수자는 피고의 공동대표이사인 R로 되어 있었다.
- 5) 다만, 대법원은 함께 기소된 L과 R의 미승인 입주자 모집으로 인한 주택법위반 부분이 주택건설사업계획의 승인을 받기 전이어서 주택법 제54조 제1항에서 정한 '사업주체'에 해당한다고 볼 수 없다는 이유로 하나의 형이 선고된 L과 R에 대한 유죄 부분 전체를 파기하였다.