

춘천지방법원 원주지원 2021. 9. 16 선고 2020가합113 판결 [공사대금 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 법흥

담당변호사 박소현

피 고 B

소송대리인 법무법인 율곡

담당변호사 김선희, 김미숙

변 론 종 결 2021. 6. 24.

판 결 선 고 2021. 9. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 136,666,666원 및 이에 대하여 2020. 6. 23.부터 2021. 9. 16.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 280,028,155원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는

날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C리 임야 매수 및 주택 신축

1) 피고는 2015. 6. 22. D로부터 강원 횡성군 E 임야 26,777㎡를 195,000,000원에 매수한 후 2015. 7. 20. 소유권이전등기를 마쳤다. 1) 당시 피고와 교제하는 사이였던 원고는 원고 소유 아파트를 매각하여 그 매각대금 중 일부로 위 임야의 매매대금 중 80,000,000원을 부담하였고, 피고는 F조합에서 50,000,000원을 대출받는 등의 방법으로 자금을 조달하여 나머지 매매대금 115,000,000원을 부담하였다. 피고는 F조합에 대한 대출금 채무를 담보하기 위하여 2015. 7. 20. 위 임야와 G 도로에 관하여 근저당권자 F조합, 채무자 피고, 채권최고액 65,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

2) 위 임야는 2016. 4. 20.경부터 2018. 1. 4.경까지 분할, 등록전환, 지목변경 등의 사유로 ① 강원 횡성군 E 임야 25,593㎡(이하 'E 임야'라 한다), ② H 대 493㎡(이하 'H 대지'라 한다), ③ I 도로 98㎡(이하 'I 도로'라 한다), ④ J 대 566㎡(이하 'J 대지'라 하고, 위 각 토지를 통칭하여 '이 사건 각 토지'라 한다)로 분할, 변경되었다.

3) 원고의 주도하에 2015. 10. 경부터 H 대지 및 J 대지 지상에 각각 2층 주택(이하 '이 사건 각 주택'이라 하고, 개별 주택을 지칭하는 경우 각 지번에 따라 'H 주택' 및 'J 주택'이라 한다) 신축공사가 진행되었고, 이 사건 각 주택은 2017. 12.경 완공되었다. 피고는 2017. 12. 19. 이 사건 각 주택에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

4) 피고는 2017. 9. 18. K에게 I 도로 중 1/2 지분에 관하여 2017. 9. 11.자 교환계약을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. 2) 5) 원고와 피고는 2017. 12. 28. 이 사건 각 토지가 표시된

도면을 첨부하여 아래와 같은 내용의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하였다.

○ 도면상 1. 1 -> 피고 관리지역

2 2 2 -> 원고 관리지역

○ 16,510㎡ 중 1/2 피고, 1/2 원고

를 지분으로 정하고

개발 부담금은 공동 부담하고 개발시 공동으로 개발한다.

나. 이 사건 각 주택 신축 이후 소유권 변경 등

1) 피고는 2018. 2. 13. H 대지 및 주택을 L에게 매도하고 같은 날 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 춘천지방법원 원주지원은 2019. 1. 11. F조합의 신청에 따라 이 사건 각 토지 및 G 도로에 관하여 임의경매개시결정(M)을 하였고, 2019. 3. 5. N의 신청에 따라 J 주택에 관하여

강제경매개시결정(O)을 하였으며, 위 각 경매사건은 병합되어 진행되었다(이하 '이 사건 경매절차'라

한다). 원고는 2019. 4.경 이 사건 경매절차에서 '원고는 피고와 공동으로 주택을 신축하여

분양하기로 하고, 이 사건 각 토지를 매수하여 이 사건 각 주택을 건설하였는데, 피고로부터

공사대금을 지급받지 못하고 있다'고 주장하면서 이 사건 각 토지와 J 주택에 관하여 유치권 신고를

하였다. P는 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 토지와 J 주택을 매수한 후 2020. 2. 25.

소유권이전등기를 마쳤다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 12, 16호증(가지번호가 있는

것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

1) 원고와 피고는 2015. 6.경 이 사건 각 토지를 매수하여 개발하고, 개발행위를 통해 조성한 대지에 전원주택을 건축한 후 이를 매각하여 이익을 분배하는 방식의 공동사업을 진행하기로 약정(이하 '이 사건 공동사업약정'이라 한다)하였다. 이에 따라 원고는 이 사건 각 토지의 매수대금 중 8,000만 원을 직접 부담하고, 약 2년간 직접 또는 하도급을 통해 이 사건 각 주택의 신축공사를 진행하면서 전체

공사대금 301,165,155원 중 적어도 160,028,155원을 부담하였다.

2) 그런데 피고는 이 사건 각 주택이 완공되자 이 사건 공동사업약정을 위반하여 H 대지 및 주택을 L에게 매도하였고, J 대지 및 주택에 임의로 근저당권을 설정하였다가 그 피담보채무를 변제하지 못하여 결국 이 사건 경매절차를 통해 이 사건 각 토지 및 J 주택의 소유권이 P에게 이전되었다.

3) 이처럼 피고는 이 사건 공동사업약정을 위반하였으므로, 원고에게 피고의 채무불이행 또는 불법행위에 따라 원고가 입은 손해(이 사건 각 토지 매수대금 80,000,000원과 공사대금 160,028,155원)를 배상할 의무가 있다. 또한 위 공사대금 등과 별도로 원고는 원고가 진행한 용산구 Q 빌라에 대한 인테리어 공사대금 40,000,000원을 피고가 대신 지급받도록 하였는데, 피고는 이를 원고에게 반환하지 않았으므로, 피고는 원고에게 위 돈을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

원고와 피고는 교제하는 사이였고, 원고는 피고가 이 사건 각 토지를 매수하려고 하자 피고의 환심을 사기 위해 중도금 8,000만 원을 증여하였다. 위 8,000만 원이 증여한 돈이 아니라고 하더라도, 원고는 피고에게 위 8,000만 원을 대여하고 피고가 추진하던 주택 건축을 도운 것일 뿐, 피고와 공동사업약정을 체결한 것은 아니다. 이 사건 확인서는 이 사건 각 주택이 완공된 후 피고가 원고를 위로하기 위하여 법적인 책임을 부담할 의사 없이 도의적인 차원에서 작성한 것이다.

3. 판단

가. 이 사건 공동사업약정이 존재하는지 여부

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거들, 갑 제6 내지 10, 16호증, 을 제2호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 그로부터 추론할 수 있는 사정들을 종합하여 보면, 원고와 피고는 피고의 명의로 이 사건 각 토지를 매수하고 이를 개발하여 이 사건 각 주택을 건축한 후, 이 사건 각 토지 및 주택을 처분하여 그 대금을 1/2씩 분배하기로 하는 공동사업약정을 체결하였다고 봄이 타당하다(이하 위와 같은 토지 매수 및 주택 건축에 관한 일련의 사업을 '이 사건 사업'이라 한다).

1) 앞서 본 것처럼 원고는 이 사건 각 토지를 매수하는 과정에서 원고가 소유하던 아파트의 매각대금으로 매매대금 중 8,000만 원을 부담하였다. 또한 원고는 약 2년간 이 사건 각 주택의 신축공사를 주관하였는데, 원고가 위 공사를 위하여 지출한 비용이 얼마인지는 불분명하나 적어도 상당한 수준의 노무를 제공한 것은 분명하다. 이처럼 원고가 이 사건 사업을 위하여 적지 않은 비용과 노력을 투입한 점에 비추어 보면, 원고는 이 사건 사업을 통해 발생한 이익을 피고와 함께 향유할 의사였던 것으로 보이고, 이러한 비용과 노력 투입이 단순히 피고와의 관계에 따른 호의 제공이나 증여행위라고 보기는 어렵다.

2) 원고는 이 사건 각 주택을 신축하는 과정에서 원고 명의로 전기공사, 도로포장공사, 조경공사 등을 발주하고, 자재 등을 구입하는 등 마치 건축주와 같은 모습으로 공사를 주도하였다.

3) 원고와 피고는 이 사건 각 주택이 완공된 직후 이 사건 각 토지 및 주택에 관하여 원고와 피고가 1/2씩 지분을 가진다는 취지의 이 사건 확인서를 작성하였다. 이 사건 확인서의 내용과 형식, 작성 경위 등에 비추어 보면 이 사건 확인서는 이 사건 사업에 관한 원고와 피고의 권리의무를 확정하는 처분문서라고 봄이 타당하고, 피고의 주장처럼 법적 구속력이 없는 문서라고 볼 수 없다. 피고는 원고와의 대화 과정에서 여러 차례 이 사건 각 토지 및 주택의 절반에 대한 권리가 원고에게 귀속되어야 한다는 사실을 인정하였고, 수사기관에서도 같은 취지로 진술하였다. 이에 더하여 원고는 신용불량으로 인하여 부동산 소유권을 보유하기 어려운 상황이었던 점, 원고와 피고는 이 사건 각 토지 및 주택을 장기간 소유하기 보다는 이를 바로 환가하여 수익을 현실화할 계획이었던 것으로 보이는 점 등의 사정을 종합하여 보면, 원고와 피고는 늦어도 이 사건 확인서를 작성할 무렵에는 이 사건 각 토지와 주택을 처분하여 그 대가를 1/2씩 분배하기로 합의하였다고 봄이 타당하다.

나. 공동사업약정 위반에 따른 손해배상청구에 대한 판단

1) 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고는 2018. 2. 13. H 대지 및 주택을 L에게 매도하고 같은 날 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 그 매각대금 중 1/2을 원고에게 분배하지 않은 사실, ② 피고는 이 사건 각 주택 완공 무렵부터 사업 실패로 많은 채무를 부담하게 되었고, 이에 따라 피고의 채권자들이 이 사건 각 토지 및 주택에 관하여

근저당권설정등기를 하거나 가압류 집행을 한 사실, ③ 피고는 F조합에 대한 대출금의 이자를 지급하지 못하였고, 그 결과 이 사건 경매절차가 진행되어 이 사건 각 토지 및 J 주택이 매각된 사실, ④ 이 사건 각 토지 및 J 주택의 매각대금은 피고의 채권자들에게 모두 배당되었고, 피고는 배당을 받지 못한 사실을 인정할 수 있다.

2) 위 인정사실에 따르면, 피고는 이 사건 사업에 따른 이익 중 1/2을 원고에게 분배하여야 할 의무를 이행하지 않았다고 봄이 타당하므로, 피고의 채무불이행으로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다(다만, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 행위가 불법행위에 해당한다고 인정하기에 부족하다. 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다).

3) 피고의 채무불이행으로 인하여 원고가 입은 손해는 이 사건 각 토지 및 주택의 교환가치 중 1/2이라고 봄이 타당하나, 이 사건 각 토지 및 주택의 교환가치를 산정할 증거를 찾을 수 없다. 다만, 갑 제18호증의 기재에 따르면, 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 토지, G 도로, J 주택이 273,333,333원에 매각된 사실을 인정할 수 있고, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들 즉, ① 이 사건 경매절차의 경매목적물에 H 주택은 포함되지 않은 점, ② G 도로와 I 도로의 각 1/2 지분은 K의 소유인 것으로 보이나 그 가치는 높지 않을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 각 토지 및 주택의 교환가치는 위 매각대금 273,333,333원보다는 높은 금액일 것으로 추인할 수 있다. 따라서 피고의 채무불이행으로 인하여 원고가 입은 손해는 위 매각대금의 1/2인 136,666,666원(= 273,333,333원 × 1/2, 원 미만 버림)이라고 봄이 타당하다(피고의 채무불이행으로 인한 원고의 손해가 원고의 투입비용 상당액이라는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다).

4) 결국 피고는 원고에게 136,666,666원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 파고에게 송달된 날의 다음 날인 2020. 6. 23.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 9. 16.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고의 이 부분 청구는 위 인정 범위 내에서 받아들인다.

다. 인테리어 공사비용 반환청구에 대한 판단

원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고를 대신하여 인테리어 공사비용 4,000만 원을 지급받은 사실 및 이를 원고에게 반환할 의무를 부담한다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거를 찾을 수 없다. 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신교식, 판사 정지원, 판사 홍순건

1) 피고는 같은 시기에 위 임야 이외에 강원 횡성군 G 도로 68㎡(이하 ‘G 도로’라 한다)를 함께 매수하고 소유권이전등기를 마친 것으로 보이는데, 위 매매대금 195,000,000원에 G 도로의 매매대금이 포함된 것인지는 불분명하다.

2) 위 소유권이전등기 당시 G 도로 중 1/2 지분 또한 K에게 이전된 것으로 보인다.