

대구지방법원 경주지원 2024. 11. 20 선고 2023가단1459 판결 [매매대금반환 청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2024. 9. 4.

판결 선고 2024. 11. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 37,482,100원 및 이에 대한 2023. 9. 12.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 전제되는 사실관계(다툼 없음)

원고와 피고는 2017. 3. 24. C의 대리인 D으로부터 경주시 E 임야 1,131m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 매수하고(이하 '이 사건 매매'라 한다) 2017. 5. 19. 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 원고와 피고는 2020. 3. 25. F, G에게 이 사건 토지를 대금 145,000,000원에 매도하고 2020. 3. 26. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 인정 사실

원고와 피고는 2017. 6. 20. H조합에 이 사건 토지를 담보로 제공하고 70,000,000원의 대출을 받아 절반씩 나눠가졌다. 이후 원고와 피고는 F, G에게 이 사건 토지를 매도하고 받은 145,000,000원 중 70,035,800원을 위 대출금의 변제에 사용하고, 나머지 74,964,200원은 피고가 전부 취득하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~3호증, 변론 전체의 취지

나. 판단

피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 74,964,200원 중 원고의 지분비율 1/2에 해당하는 37,482,100원 및 그 지급기일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2023. 9. 12. 이후의 지연손해금의 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 정산금채권을 자동채권으로 한 상계항변에 관한 판단

가. 피고의 정산금채권에 관한 주장

원고와 피고는 C로부터 이 사건 토지를 매수할 당시 매수대금 138,000,000원을 절반씩 부담하기로 약정하였으나, 원고가 39,900,000원만 부담하는 바람에 피고가 나머지 98,100,000원을 전부 부담하게 되었다. 따라서 원고는 피고에게 피고의 초과 부담 부분 29,100,000원(98,100,000원 - 138,000,000원 × 1/2)을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 토지의 매수대금의 확정

1) 원고와 피고가 이 사건 토지의 매수 비용을 절반씩 부담하기로 약정한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 이 사건 토지의 매수대금에 관하여 피고는 138,000,000원이라고 주장하는 반면 원고는 68,000,000원이라고 다룬다. 그러므로 피고의 원고에 대한 정산금채권의 존재 여부나 액수를 판단하기 위하여 먼저 이 사건 토지의 매수대금이 얼마인지 본다.

2) 갑 1~8호증, 을 2, 14호증 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실과 사정들을 알 수 있다.

① 이 사건 매매에 관한 계약서는 2가지가 존재하는데, 하나는 이 사건 매매를 중개한 공인중개사 I의 계약일인 2017. 3. 24. 작성한 매매대금 68,000,000원으로 한 매매계약서(갑 8호증)이고, 다른 하나는 등기 신청을 의뢰받은 법무사 J가 2017. 5. 19. 작성한 매매대금 138,000,000원으로 한 매매계약서(을 13호증)이다. 원고나 피고에게서 종전의 매매계약을 해제하고 2배나 많은 금액에 새로이 매매계약을 체결할 만한 동기나 이유를 찾을 수 없다. 원고와 피고는 이 사건 토지를 담보로 대출을 받아 매수자금을 회수할 계획이었으므로 이 사건 토지의 매매가액을 실제보다 높일 필요가 있었다(실제로 원고와 피고는 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후 이 사건 토지를 담보로 제공하고 70,000,000원의 대출을 받아 절반씩 나눠가졌다). 여기에다가 애초 투자 목적으로 이 사건 토지를 매수한 원고와 피고로서는 장차 매도시 발생할 양도소득세를 줄일 필요도 있었던 점 등을 보태어 볼 때, 법무사 J 작성의 매매계약서(을 13호증)는 소유권이전등기의 원인증서로 매매계약서를 작성하는 과정에서 매매가액을 실제보다 높여 기재한 이른바 '업계약서'로 보인다.

② 원고와 피고는 매도인 C의 예금계좌로 매매대금 명목으로 2017. 3. 29. 8,000,000원을 송금하고, 2017. 5. 19. 80,000,000원과 50,000,000원 등 합계 130,000,000원을 송금하였으나, 곧바로 C는 대리인 D의 예금계좌를 경유하여 2017. 5. 19. 피고의 예금계좌로 71,000,000원을 반환하였다. 매도인 측이 피고의 예금계좌로 71,000,000원을 반환한 이유에 관하여 납득할 만한 피고의 설명이 없는 점 등에 비추어, 원고와 피고가 매도인 측에 실질적으로 지급한 매매대금은 67,000,000원으로 보인다. 이는 공인중개사 I 작성의 2017. 3. 24.자 매매계약서에 기재된 매매대금의 액수와 거의 같다.

③ 이 사건 토지의 매수 비용에 관하여 원고는 79,800,000원(매수대금 68,000,000원 + 취·등록세 등 부대비용 11,800,000원)이라고 주장하는 반면 피고는 매수대금 138,000,000원뿐이라고 주장하고 있다. 피고 주장 비용에는 취·등록세 등 부대비용이 전혀 포함되어 있지 않다는 점에서, 원고의 주장이 더 설득력이 있다. 더구나 피고의 주장과 같이 이 사건 토지의 매수대금이 138,000,000원이라고 볼 경우 취·등록세 등 부대비용을 감안하면 원고와 피고는 이익을 얻는커녕

오히려 손해만 보고서 이 사건 토지를 매각하였다는 결론에 이르게 되는 마당에는 더욱 그러하다.

④ 원고와 피고는 2020년 3월경 이 사건 토지를 F 등에게 매도한 뒤 수익금을 정산하였는데, 당시 피고가 자필로 작성한 메모(갑 6호증의1, 2)에도 원고의 주장처럼 이 사건 토지의 매수 비용이 79,800,000원이라고 기재되어 있다. 피고는 위 메모가 원고의 강박에 의하여 작성된 것이라고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

⑤ 이 사건 토지의 매수대금이 138,000,000원이라는 취지의 D, C의 각 증언은 그들이 매도인으로서 위법행위에 해당할 염려가 있는 '업계약서의 작성'을 인정하기 어려운 처지에 있다는 점에다가 상식이나 경험칙에 반하는 진술내용, 부자연스러운 진술태도와 표현방식 등을 보태어 보면, 이를 그대로 믿기 어렵다.

3) 위 인정 사실과 사정에 의하면, 이 사건 토지의 매수대금은 68,000,000원이라고 인정된다.

다. 피고의 정산금채권의 존부에 관한 판단

원고와 피고는 이 사건 토지의 매수 비용으로 매수대금 68,000,000원에 취·등록세 등 부대비용 11,800,000원을 더한 79,800,000원을 지출하였는데, 원고는 그 중 39,900,000원을 부담하였다(다툼 없는 사실, 갑 5, 6호증).

원고는 피고와 약정한대로 이 사건 토지의 매수 비용 중 절반을 부담하였으므로, 원고는 피고에게 지급할 정산금이 없다. 따라서 피고가 원고에 대하여 정산금채권을 갖고 있음을 전제로 한 피고의 상계항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

피고는 원고에게 37,482,100원 및 이에 대한 2023. 9. 12.부터 다 갚는 날까지 「소송촉진 등에 관한 특례법」에서 정한 연 12%의 비율로 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

판사권기백