

서울중앙지방법원 2020. 2. 7 선고 2017가단5101105 판결 [매매대금반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 정세

담당변호사 배상현, 최정민

피고1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 경연

담당변호사 도진석

변론 종결2020. 1. 17.

판결 선고2020. 2. 7.

주 문

1. 피고 C은 원고에게 13,500,000원 및 이에 대하여 2014. 7. 3.부터 2020. 2. 7.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 피고 B, 피고 D에 대한 청구 및 피고 C에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B, 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 80%는 원고가 나머지는 위 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 67,500,000원 및 이에 대하여 2014. 7. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C은 부동산 매매 및 컨설팅을 하는 주식회사 E의 대표이사이고, 피고 B은 피고 C의 친구이며, 피고 D은 위 연구소의 사내이사이다.

나. 피고 C은 2014. 4.경 F과 사이에 F 소유의 충주시 G 임야 7894m², H 전 1061m²를 평당 130,000원인 350,000,000원에 매수하기로 합의하였다.

다. 피고 D은 2014. 5.경 원고에게 '충주시 I리 일대는 역세권이라 개발이 되면 많은 수익을 창출할 수 있는데, 우리 연구소에서 고급 정보를 입수하여 주변 시세보다 싸게 좋은 부지를 입수하였다. 저렴한 가격에 땅주인과 직접 거래할 수 있는 기회이니 땅을 매수해두라'며 토지 매수를 추천하였고, 이에 따라 원고는 피고 C에게 위 토지 중 일부의 매수를 의뢰하였다.

라. 피고 C은 2014. 6. 19.경 F과 사이에 위 G, H 토지에 관하여 피고 B의 이름으로 매매계약을 체결하고, 2014. 7. 4. 피고 B 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고 C은 2014. 6. 23.경 '부동산의 표시 : 충주시 G 중 일부 150평(진입로 포함), 매매대금 : 67,500,000원'으로 기재된 F 명의의 부동산매매계약서를 작성하여 원고에게 교부하였고, 원고는 위 부동산매매계약서에 무인을 찍은 후 같은 해 7. 2.까지 피고 C에게 매매대금 67,500,000원을 모두 지급하였다(이하 위 매매계약서에 의한 계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다).

바. 위 충주시 G 토지는 2014. 8. 21. 분할되어 임야 4344m²가 되었고, H 토지는 같은 달 18. 분할되어 전 647m²가 되었다.

사. 피고 C은 소유권이전등기를 마치기 위하여 2014. 8. 29. 매도인 B, 매수인 원고로 된 새로운

매매계약을 작성한 후 2014. 9. 2. 원고에게 위 G 토지 중 261/4344 지분, 위 H 토지 중 235/647 지분(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

아. 형사처벌 등

(1) 원고 등은 2015. 11. 14.경 피고들이 공모하여 이 사건 토지에 관한 매매계약을 위조하고 매매대금을 편취하였다는 취지로 고소하였다.

(2) 피고 B, D 2016. 8. 31. 혐의없음 처분을 받았고, 피고 C은 사기죄에 대하여는 혐의없음 처분을 받았으나, F 명의의 매매계약을 위조, 행사한 사실로 기소되었으며, 2016. 10. 20. 징역 6월, 집행유예 2년을 선고받아(서울동부지방법원 2016고단2821호) 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

이 사건 관련 범죄사실은 다음과 같다.

C은 2013. 12.경부터 부동산 컨설팅 회사인 E를 운영하면서 총괄매니저인 D 및 초빙 강사 J와 함께 수시로 직원들에게 부동산 관련 강의를 해주고 직원들과 그 지인, 친척들을 대상으로 부동산을 판매하는 일을 하고 있었다.

C은 2014. 4.경 '충주시 G 임야 7,894m² 및 H 전 1061m²를 소유자인 F으로부터 C의 친구인 B 명의로 평당 13만 원에 매수한 후 이를 곧바로 직원 등에게 3.5배의 가격인 평당 45만 원에 매도하기로' 마음먹고, K, L, M 등 여러 직원들에 대한 강의 시간 또는 조회 시간에 "충주시 I리 일대는 역세권이라 개발이 되면 많은 수익을 창출할 수 있는데, 우리 연구소에서 고급 정보를 입수하여 주변 시세보다 싸게 좋은 부지를 입수하였다. 저렴한 가격에 땅주인과 직접 거래할 수 있는 기회이니 땅을 매수해두라."라고 설명하였다.

한편 C은 이미 2014. 4.경 본건 토지를 F으로부터 평당 13만 원으로 하여 C의 친구인 B 명의로 매수하기로 합의되어 그에 따라 2014. 6. 18. 매도인을 F, 매수인을 B, 매매대금을 평당 13만 원으로 하는 매매계약을 체결하였으며, 사실은 C의 연구소가 F 소유의 땅을 매입하여 3.5배의 비싼 가격으로 그 직원 등에게 매도하는 것이나, 마치 F의 땅을 직원 등에게 직접 매도하는 것으로 가장하기 위해 F 명의의 계약을 위조하기로 마음먹었다.

이에 C은 2014. 6. 23. 컴퓨터워드프로세서를 이용하여 부동산의 표시란에 '충주시 G 중 일부

150평', 매매대금란에 67,500,000원, 매수인란에 A, 매도인란에 F이라고 기재한 부동산매매계약서 2장을 출력한 후 매도인 F 명의의 도장을 찍어 F 명의의 부동산매매계약서 2장을 위조하고 그 중 1장을 대리인 M를 통해 A에게 교부하여 행사하였다.

(3) 한편 위 혐의없음의 불기소결정 이유는 ① 해당 토지 근처에 N역이 들어선다는 것은 확정된 사안인 점, ② 아직 N역이 어떠한 방식으로 건설될지 확정이 되지 않았으나 역세권 주변은 토지 가격이 상승된다는 점이 일반적이므로 피의자 주장대로 고소인이 구입한 토지의 가격이 상승할 수 있는 가능성이 과장된 점이 있는 것으로 보이나 개발 가능성이 전무하다고 보기는 어려운 점, ③ 토지 매수인들이 현장을 방문하여 확인을 하였던 점, ④ 등기 이전된 후 법원에서 토지 분할을 화해하는 조서를 받았고 이후 약 1년이 경과하는 기간 동안 분할 등기에 대한 법적 조치가 없었던 점, ⑤ 본건 이외에도 본건과 동일한 방법으로 부동산 매매거래가 있었던 점, ⑥ 20명에게 분할하여 매도하였고 그 중 O, P 등 다른 매수인들은 분할 등기가 아닌 위치를 지정한다는 화해조서로 일을 진행하는 것으로 알고 있고 또한 원소유주와 직접 거래한다는 등에 대하여 특별히 고소인들을 기망하였다고 보기 어려운 점, ⑦ 토지를 매수한 다음 3배 이상의 차익을 실현하고 매도하였던 사실은 있으나 이를 기망에 의하여 재물을 교부받았다고 볼 증거 없다는 점 등이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 50호증, 을 제2, 3, 4, 8, 21, 22호증(가지번호

2. 원고의 주장

(가) 피고들이 공모하여 원고에게 이 사건 토지는 역세권으로 개발될 예정이고, 소유자인 F으로부터 직매하는 것이므로 시세보다 훨씬 저렴하며, 매수 후에는 분할이 가능하다고 거짓말하여 매매대금 67,500,000원을 편취하였으므로 피고들은 연대하여 원고에게 위 편취금액 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.

(나) 선택적으로 피고 B 또는 피고 C에 관하여, 원고는 피고 B 등과 사이에 매매계약을 체결한다는 의사의 합치가 없었고 매매대금은 이 사건 매매계약서에 기재된 법무사를 거쳐 모두 피고 B 명의의 우체국계좌로 입금되었으므로, 위 피고들은 원인 없이 매매대금을 취득한 것이 된다 할 것이어서, 위 매매대금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 매매 등은 목적물의 이전과 대금의 지급이라는 교환관계에 중점이 있을 뿐 당사자의 인적신뢰관계는 법률적으로는 계약의 중요요소로 볼 수 없으므로, 당사자의 경력, 전력이나 목적물의 역사적 연혁 등을 사실과 다르게 이야기 하였다고 하여 이를 기망행위라고 보기 어렵다. 그리고 매수인이 목적물의 시가를 묵비하여 매도인에게 고지하지 아니하거나 혹은 허위로 시가보다 높은 가액을 시가라고 하거나 시가보다 낮은 가액을 시가라고 고지하였다 하더라도, 상대방의 의사결정에 불법적인 간섭을 하였다고 볼 수 없다(대법원 1959. 1. 29. 선고 4291민상139 판결, 대법원 2001. 7. 13. 선고 99다38583 판결, 대법원 2014. 4. 10. 선고 2012다54997 판결 등 참조).

위에서 본 바와 같이 피고 D이 원고에게 이 사건 토지를 소유자로부터 직접 매수하는 것이므로 시세보다 훨씬 저렴하다고 말한 사실, 피고 C이 원고와 사이에 이 사건 토지의 소유권자가 직접 매매계약을 체결하는 것처럼 매매계약을 작성한 사실 등을 인정할 수 있으나, 이러한 사실만으로 불법행위가 성립한다고 볼 수 없다.

나. 또한 앞서 인정한 바와 같이 피고들 측이 이 사건 토지가 역세권이라고 한 것은 이 사건 토지의 위치를 다소 과장한 것으로 볼 수는 있으나 이러한 사실만으로 위 불기소결정 이유 등에 비추어 피고들이 원고를 기망하였다고 보기 어렵고 한편, 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하면 원고가 2015. 7. 23.경 P을 선정당사자로 선정하여 이 사건 토지에 관하여 분할 위치를 지정하는 화해조서를 작성한 사실이 인정되므로 원고가 이 사건 토지의 분할 여부에 관하여 피고들에게 기망당하였다고 보기도 어렵다.

다. 다만 계약의 당사자는 주된 급부의무 외에도 계약을 통해 추구하고자 하는 목적의 달성을 위하여 또는 급부이익의 보호를 위하여 종된 의무로서 여러 가지 부수적 의무를 부담한다. 급부의 적절한 이행을 위한 상호 성실한 협력의무, 급부의 이행과정에서 상대방에게 손해가 확대되지 않도록 할 의무, 일정한 사항에 관하여 설명할 의무 등을 그 예로서 들 수 있다. 이러한 부수적 의무는 법률이나 계약 외에도 채권관계의 성질 혹은 신의성실의 원칙으로부터도 발생할 수 있다(대법원 1997. 4. 11. 선고 96다47449 판결, 대법원 2009. 4. 23. 선고 2008다62427 판결 등 참조).

이 사건 매매계약을 체결함에 있어 아래에서 보는 바와 같이 매도인인 피고 C은 이 사건 매매계약의 협의과정에서의 부수적 의무로 설명의무를 지는바 피고 C이 이 사건 토지를 원소유자로부터

매수하여 다시 원고에게 매도하는 것임을 설명하지 아니하고 원소유자 명의의 매매계약서까지 위조한 것은 부수적 의무인 설명의무를 위반한 것이라 할 것이고, 이는 불법행위를 구성한다 할 것이다.

불법행위로 인한 재산상 손해는 위법한 가해행위로 인하여 발생한 재산상 불이익, 즉 그 위법행위가 없었더라면 존재하였을 재산상태와 그 위법행위가 가해진 현재의 재산상태의 차이를 말하는 것인바, 위 손해는 이 사건 토지의 매매가격과 원고가 원소유자로부터의 직접 매수가 아닌 피고 C이 매수한 토지를 원고에게 다시 매도하는 것임을 안 상태에서 정하여진 이 사건 토지 매매가격과의 차액이다. 그런데 피고 C이 매수한 토지를 원고에게 다시 매도하는 것임을 안 상태에서의 매매대금을 증명하는 것이 곤란하므로, 이 사건 토지의 현황, 이 사건 매매계약의 체결 경위 및 기타 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 고려하여 원고가 입은 재산상 손해액을 이 사건 매매대금의 20%로 인정한다.

라. 나아가 위 선택적 청구에 관하여 보건대, 위 인정사실에 의하면 피고 C이 피고 B 명의로 이 사건 토지를 매수함에 따라 원고로의 이전등기를 위하여 피고 B 명의의 매매계약서가 작성되어진 사실, 이 사건 토지에 관한 F과 B 사이의 매매계약과 B와 원고 사이의 매매계약을 원인으로 이 사건 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실 등을 인정할 수 있다.

계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이다. 당사자들의 의사가 일치하는 경우에는 그 의사에 따라 계약의 당사자를 확정해야 한다. 그러나 당사자들의 의사가 합치되지 않는 경우에는 의사표시 상대방의 관점에서 합리적인 사람이라면 누구를 계약의 당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 판단해야 한다. 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자 내심에 있는 의사가 어떠한지와 관계없이 서면의 기재 내용에 따라 당사자가 표시행위에 부여한 의미를 합리적으로 해석해야 한다. 이 경우 문언의 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정해야 한다(대법원 2019. 9. 10. 선고 2016다237691 판결 등 참조). 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매계약은 그 매매계약서에 매도인이 F으로 매수인이 원고로 기재되어 있으나, 원고는 피고 C과 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 점, 이후 원고 등은 피고 C 등이 원고 등을 기망하여 매매대금을 편취하였다는 등의 이유로 피고 C 등을 형사고소한

점, 원고가 F에 대하여는 이 사건 매매계약과 관련하여 별다른 조치를 취하지 않은 것으로 보이는 점 등이 인정되고, 이에 비추어 보면 이 사건 매매계약의 매도인은 위 문언에도 불구하고 피고 C이라고 봄이 상당하다.

그리고 위 각 증거 등에 의하면 피고 B 명의의 매매계약서는 이 사건 매매계약에 기한 원고로의 소유권이전등기를 위하여 작성되어진 것에 불과하고, 법무사를 통하여 피고 B 명의의 계좌에 입금되었다는 매매대금은 피고 C이 이 사건 매매대금으로 지급받은 것이라 할 것이므로(이에 관하여 피고들은 다투지 아니한다), 피고 B 등이 위 매매대금을 부당이득한 것이라고 보기 어렵다.

마. 따라서 피고 C은 원고에게 13,500,000원(= 67,500,000원 × 20%) 및 이에 대하여 원고가 구하는 매매대금 최종 지급 다음날인 2014. 7. 3.부터 피고 C이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 2. 7.까지 민법에 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금 등을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B, 피고 D에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하고, 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박병태