

수원지방법원 안산지원 2020. 1. 30 선고 2018가합10330 판결 [매매대금 등 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2020. 12. 17 선고 2020나12093 판결

수원지방법원 안산지원 2020. 1. 30 선고 2018가합10330 판결

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 광장, 담당변호사 방지훈, 채휘진

피고C

소송대리인 변호사 김형준

변론 종결 2020. 1. 9.

판결 선고 2020. 1. 30.

주 문

1. 피고는

가. 원고 A에게 9억 1,500만 원 및 이에 대하여 2018. 10. 31.부터 2018. 12. 14.까지는 연 5%,
그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로
계산한 돈을 지급하고,

나. 원고 B에게 81,626,759원 및 이에 대하여 2018. 12. 15.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그

다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 각 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/20은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 9억 1,500만 원 및 이에 대하여 2018. 10. 31.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을, 원고 B에게 81,626,759원 및 이에 대하여 2018. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 A의 토지 및 구 건물 매수

원고 A1)는 2017. 10. 12. E로부터 안산시 단원구 F 대 181.4㎡와 그 지상 철근콘크리트구조 단독주택 99.607㎡를 대금 8억 원에 매수하고, 2017. 12. 23. 위 토지 및 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 토지를 '이 사건 토지'라 하고, 위 건물을 '구 건물'이라 한다).

나. 원고 A의 신 건물 건축허가

1) 원고 A는 2017. 12. 14. 안산시 단원구청장에게 이 사건 토지 지상에서 구 건물을 철거하고 '건축면적 120.41㎡, 연면적 471.05㎡의 철근콘크리트구조 5층 단독주택(다중주택), 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설' 건물을 신축하는 내용의 건축허가 신청을 접수하였다(이하 위와 같이 신축하기로 한 건물을 '신 건물'이라 하고, 그 공사를 '이 사건 공사'라 한다).

2) 안산시 단원구청장은 2018. 1. 16. 원고 A에게 위 신축을 허가하였다.

3) 원고 A는 그 무렵 건축업을 하던 원고 B에게 이 사건 공사를 맡겼는데, 위 건축허가에는 원고 B이 아닌 원고 A가 시공자로 되어 있었다(이른바 '직영공사' 형식을 취했다).2)

다. 피고의 이 사건 토지 및 구 건물 매수, 건축 허가 명의자 변경

1) 원고 A는 2018. 3.경 피고와, '㉠ 원고 A가 피고에게 이 사건 토지 및 구 건물의 소유 명의와 건축 허가의 건축주 명의를 이전하고, ㉡ 원고 A가 자신의 비용으로 신 건물을 완공하여 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳐주되, ㉢ 그 대가로 피고는 원고 A에게 17억 5,000만 원을 2018. 10.

31.까지 지급하기로 한다.'는 내용의 약정을 체결하였다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

2) 이에 따라 원고 A는 2018. 3. 11. 피고와, 이 사건 토지 및 구 건물에 관한 매매계약을 체결하였는데, 원고 A가 부담해야 할 양도소득세액을 고려하여 매매대금을 8억 3,500만 원(계약금 1억 원, 잔금 7억 3,500만 원)으로 정하였다. 원고 A는 같은 날 피고로부터 계약금 1억 원을 지급받았다.

3) 원고 A는 2018. 3. 22. 피고로부터 잔금 7억 3,500만 원을 지급받았고, 같은 날 피고에게 이 사건 토지 및 구 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

4) 원고 A는 그 무렵 안산시 단원구청장에게 건축주 명의를 피고로 변경하는 신고를 하였고, 2018. 4. 5. 건축주를 피고로 변경한 건축관계자 변경신고필증이 교부되었다.

라. 이 사건 공사의 진행 및 임대차 계약서 등 작성

1) 원고 A는 이 사건 약정 이후인 2018. 3. 20. 원고 B으로 하여금 이 사건 공사에 착공하게 하였다.

2) 원고 A는 이 사건 약정에 따른 대금 중 신축 건물 부분에 대한 9억 1,500만 원의 지급을 담보받기 위하여, 피고에게 신 건물의 각 호실에 관하여 원고 A를 임차인, 피고를 임대인으로 한 임대차계약서 작성을 요구하였고, 이를 승낙한 피고는 2018. 3. 21.경3) 원고 A와, 신 건물의 14개 예정 호실에 대한 임대차계약서 14장을 작성하였는데, 각 계약서에 기재된 보증금의 합계는 9억 1,500만 원이었다.

3) 또한 원고 A는 이 사건 약정을 중개하고 위 임대차계약서 문안을 작성했던 공인중개사 G의 제안에 따라 2018. 3. 31. 피고로부터 '건물 매매 계약서 특약'이라는 제목의 서류를 교부받았는데, 위

서류에는 '건축 부분 대금 9억 1,500만 원은 직영으로 처리한다. 매수인: 피고'라는 내용이 기재되어 있었다.

4) 원고 B은 2018. 4.경 구 건물 철거를 마쳤고, 이 사건 공사를 진행하여 2018. 9.경 신 건물을 완성하였으며, 2018. 9. 4. 신 건물에 대한 사용승인을 받았다. 피고는 2018. 9. 13. 신 건물에 대한 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 원고 B과 피고 사이의 은행계좌 차용 및 중단

1) 원고 B은 이 사건 공사의 건축주가 피고로 변경되자, 2018. 3.경 피고에게 '이 사건 공사 과정에서 사용되는 공사비의 지출 증빙을 남기기 위하여 필요하니, 피고 명의로 은행 계좌를 개설하여 통장, 비밀번호, 도장, OTP 등을 교부해 달라.'고 요청하였다.

2) 이에 따라 피고는 2018. 3. 20. H은행에 자신의 명의로 계좌를 개설하고(번호: I), 그 무렵 원고 B에게 통장, 도장, 비밀번호, OTP 등을 교부하였다. 이후 원고 B은 이 사건 공사와 관련한 입출금을 위해 위 H은행 계좌를 사용하였다.

3) 그런데 이 사건 공사 완성 무렵인 2018. 9.경 원고들과 피고 사이에 예상 임대수익률 감소와 관련한 분쟁이 발생하자, 피고는 2018. 10.경 위 H은행 계좌의 비밀번호를 변경하였고, 원고 B에게 더 이상 위 계좌를 사용하지 말라고 통보하였다.

4) 위 H은행 계좌의 2018. 9. 23. 기준 잔액은 81,626,759원이었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 24호증, 을 1, 2, 3, 4, 5호증의 각 기재(가지번호 포함), 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고 A의 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고 A와 피고가 이 사건 약정을 체결하였고, 그 내용에 따르면, 피고가 원고 A에게 이 사건 토지, 구 건물, 신 건물 등에 대한 대금으로 총 17억 5,000만 원을 지급해야 하는 사실, 원고 A는 피고에게 이 사건 토지 및 구 건물에 대한 소유권을 이전해주었고, 신 건물을 완성하여 피고 명의로 신 건물에 대한 소유권보존등기를 마칠 수 있게 한 사실, 원고 A는 피고로부터 이 사건 약정에 따른 대금 중 신 건물에 관한 부분을 제외한 나머지 8억 3,500만 원만 지급받은 사실은 위에서 인정한 바와 같으므로, 특별한

사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 약정에 따른 대금 중 신 건물에 관한 부분인 9억 1,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는, 9억 1,500만 원에 관한 내용이 기재된 갑 5호증(건물매매계약서특약)의 성명란에 기재된 필적은 자신의 필적이 아니어서 이를 증거로 쓸 수 없다고 주장하나, 증인 G의 증언, 감정인 J의 감정결과⁴⁾에 의하면, 갑 5호증의 성명란에 기재된 피고의 성명이 피고의 필적에 의한 것인 사실을 인정할 수 있으므로, 위 문서 전체의 진정성립이 추정된다. 따라서 피고의 위 증거항변은 받아들이지 않는다.

2) 피고는, 원고 A로부터 8억 3,500만 원에 이 사건 토지와 구 건물만 매수하였을 뿐, 신 건물을 매수한 사실이 없으므로, 원고 A에게 신 건물에 대한 대금을 지급할 의무가 없다고 주장한다.

그러나 위에서 인정한 바와 같이 원고 A는 2018. 3.경 피고와, '㉠ 원고 A가 피고에게 이 사건 토지 및 구 건물의 소유 명의와 건축 허가의 건축주 명의를 이전하고, ㉡ 원고 A가 자신의 비용으로 신 건물을 완공하여 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳐주되, ㉢ 그 대가로 피고는 원고 A에게 17억 5,000만 원을 2018. 10. 31.까지 지급하기로 한다.'는 내용으로 이 사건 약정을 체결하였으므로, 피고는 그에 따른 대금을 지급할 의무가 있고, 앞서 든 증거들과 갑 13호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 고려할 때, 피고가 들고 있는 사정만으로 위 인정을 뒤집기 부족하며, 달리 반증이 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

① 피고의 주장에 따르면, 피고는 원고 A로부터 이 사건 토지 및 구 건물만을 매수했다는 것인데, 피고는 위 토지 및 구 건물에 대한 소유권이전등기를 마친 이후 원고 A로부터 신 건물에 대한 건축주 명의를 이전받았고, 그에 대하여 아무런 대가도 지급한 바 없었다.

② 피고는 이 사건 공사의 진행 과정 중에 공사비를 전혀 부담하지 않았던 것으로 보인다. 이에 반해 원고 A로부터 공사를 의뢰를 받은 원고 B은 실질적으로 공사비 전체를 부담하며 이 사건 공사를 진행하였고(다만 원고들 사이의 내부적 정산관계는 알 수 없다), 원고 A는 각 호실에 설치될 가전제품을 직접 주문하였다.

③ 피고의 오빠로서 이 사건 토지 및 구 건물 매매 당시 피고 측 중개인이었던 K은 신 건물 완성

무렵인 2018. 9.경 원고 A 측 중개인이었던 G에게, 신 건물의 구조(방의 수)가 변동됨에 따라 수익률이 감소되었으니 대금이 감액되어야 한다는 취지로 임대수익률 계산서(갑 13호증의 1, 2)를 제시하였는데, 그 계산서에 신 건물의 대금을 포함한 전체 매매금액이 임대수익률 산정의 기초로 되어 있었다.

④ 피고의 주장에 따르면, 피고가 원고 B에게 이 사건 공사를 직접 도급주었다는 것인데, 원고 B이 이를 부인하고 있고, 피고와 원고 B 사이에 도급금액, 공사범위 등에 관하여 상호 협의가 이루어졌다고 볼 만한 자료도 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고 A에게 이 사건 약정에 따른 신 건물 대금 9억 1,500만 원 및 이에 대하여 지급기한 다음 날인 2018. 10. 31.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2018. 12. 14.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 '소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정'이 개정되기 전날인 2019. 5. 31.까지는 개정 전 규정에 따른 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 개정 후 규정에 따른 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. (한편 원고 A는, 지급기한 다음 날부터 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 지연손해금 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조의 법정이율은 소장이 송달된 날의 다음 날부터 적용되므로, 원고 A의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

또한 원고 A는, 2019. 6. 1.부터의 기간에 대하여도 연 15%의 비율로 지연손해금 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 6. 1.부터 연 12%로 개정되었으므로, 원고 A의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다).

3. 원고 B의 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고 B이 피고로부터 피고 명의의 H은행 계좌를 차용한 후, 이 사건 공사와 관련한 용도로 위 계좌를 사용하였던 사실, 피고는 2018. 10.경 위 계좌의 비밀번호를 변경하고, 원고 B에게 자신의 계좌를 더 이상 사용하지 말라는 통보를 한 사실, 위 H은행 계좌에 2018. 9. 23. 기준 잔액이 81,626,759원이었던 사실은 위에서 인정한 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 원고 B이 피고 명의의 H은행 계좌를 사용하는 원인이 되었던 피고와의 합의가 2018. 10.경 종료된 것으로 보이는데, 그 이후에도 피고는 계속하여 위 계좌에 보관되어 있던 돈 81,626,759원을 보유하고 있으므로, 이로써 피고는 위 금액 상당의 이득을 법률상 원인 없이 얻었고, 원고 B은 같은 금액 상당의 손해를 입었다고 판단된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고 B에게 부당이득 반환으로서 위 81,626,759원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 위 H은행 계좌의 내역 중 원고 B이 입금한 내역은 거의 없고, 대부분 제3자가 입금한 돈이므로, 위 계좌에 남아 있던 돈을 원고 B의 소유로 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 ㉠ 피고가 계좌 대여를 중단하기 전 원고 B은 아무 제한 없이 위 계좌에 입금된 돈을 인출할 수 있었으므로, 실질적으로 그 돈의 소유권도 원고 B에게 귀속된 것으로 볼 수 있는 점, ㉡ 이와 달리, 보통예금을 금전 소비임치 계약으로 보아, 그 예금계좌에 입금된 금전의 소유권은 금융기관에 이전되고, 예금주는 그 예금계좌를 통한 예금반환채권을 취득하는 것으로 보더라도(대법원 2008. 4. 24. 선고 2008도1408 판결 등 참조), 피고는 원고 B과의 내부 관계에서 위 예금반환채권을 법률상 원인 없이 취득한 결과가 되는 점 등을 고려할 때, 앞서 본 바와 같이 피고는 원고 B에게 부당이득 반환의무가 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결

따라서 피고는 원고 B에게 위 81,626,759원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날인 2018. 12. 15.부터 '소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정'이 개정되기 전날인 2019. 5. 31.까지는 개정 전 규정에 따른 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 개정 후 규정에 따른 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. (한편 원고 B은, 위 H은행 계좌의 최종 거래일인 2018. 9. 23.부터 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금 지급을 구하나, 기한에 정함이 없는 채무인 피고의 부당이득 반환의무가 이 사건 소장부분 송달일 이전에 이행지체에 빠졌고, 그로 인한 지연손해금율이 소송촉진 등에 관한 특례법에 따라 산정되어야 한다고 인정할 만한 증거나 근거가 없으므로, 원고 B의 이 부분 주장은 받아들이지

않는다.

또한 원고 B은, 2019. 6. 1.부터의 기간에 대하여도 연 15%의 비율로 지연손해금 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 6. 1.부터 연 12%로 개정되었으므로, 원고 B의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다).

4. 결론

그렇다면 원고들의 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박창제

판사김대권

판사이승호

1) 원고 A는 친척관계이자 실질적 이해관계인이었던 D에게 일체의 대리권을 수여한 상태였던 것으로 보이므로, 이하에서는 D과 원고 A를 구별하지 않았다.

2) 한편 원고들은, 2018. 2. 20. 도급계약을 체결하였다는 취지로 갑 3호증(공사도급계약서)을 제출하였으나, 원고들이 기재한 작성일자에 실제로 위 계약을 체결하였다는 점을 뒷받침할 만한 객관적 자료가 없다.

3) 계약서에는 2018. 3. 21.로 되어 있으나, 증인 G은 매매계약서 작성일인 2018. 3. 11. 함께 작성된 것으로 기억한다고 증언하였다.

4) 피고는, 위 감정을 위해 갑 5호증의 대조필적으로 제출된 갑 27호증이 칼라복사물이므로, 감정 결과를 믿을 수 없다는 취지로도 주장하나, 감정인 J은 이 법원의 사실조화에 대하여 회신하면서, 사본이라는 사정만으로 필적 판독에 지장을 주는 것은 아니라는 의견을 밝힌 점, 갑 5호증 작성 당시 동석했던 증인 G은 피고가 직접 갑 5호증에 성명을 기재하는 것을 목격했다고 증언한 점, 감정인 신문 당시 피고 측은 갑 27호증의 필적 자체에 대해서는 다투지 않았던 점 등에 비추어 보면, 피고가 들고 있는 사정만으로 위 감정결과의 신빙성을 배척하기는 어렵다.