

수원지방법원 2015. 4. 23 선고 2014가합68085 판결 [토지매매대금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2015. 8. 26 선고 2015나2021934 판결

수원지방법원 2015. 4. 23 선고 2014가합68085 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2015. 3. 19.

판결 선고 2015. 4. 23.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 101,449,500원 및 이에 대하여 소장 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연

20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 D은 용인시 수지구 E 대 230.6㎡(이하 '이 사건 제1토지'라 한다), F 대 230.5㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 한다)를 공유하고 있었다. 원고의 지분은 각 2306/4611, D의 지분은 각 2305/4611이었다.

나. 원고는 2014. 3. 11. 피고들에게 이 사건 제1토지를 매도하고, 매매대금을 4억 4,000만 원으로 하는 매매계약을 작성하면서 피고들은 원고에게 건축공사 대행을 약속하며 세부사항은 상호 협의 하에 진행하기로 하였다.

다. 원고는 2014. 3. 11. 피고들에게 이 사건 제1토지와 이 사건 제2토지의 각 2306/4611 지분(피고 B에게 각 1153/4611 지분, 피고 C에게 각 1153/4611 지분)에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. 피고들은 같은 날 위 각 토지의 공유자인 D과 이 사건 제1토지는 피고들이, 이 사건 제2토지는 D이 소유하는 것으로 공유물을 분할하기로 협의하고, 같은 날 D 소유의 이 사건 제1토지의 각 11525/46110 지분에 관하여 피고들 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고들은 원고에게 위 매매대금 4억 4,000만 원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~4, 10호증, 을2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 매매대금 청구에 관한 판단

원고는, 2014. 2. 20.경 피고들과 이 사건 제1토지 매매에 관한 협의를 하면서 매매대금을 4억 9000만 원으로 정하였는데, 당사자 상호간 제세공과금을 절약하기 위해 매매계약서에만 매매대금을 4억 4,000만 원으로 기재하고, 매매계약서상 매매대금에서 제외한 5,000만 원을 이후 체결하기로

한 도급계약의 공사대금에 추가하기로 하였으나, 도급계약이 제대로 체결·이행되지 아니하였으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 위 미지급 매매대금 5,000만 원을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 갑10호증의 기재, 증인 G의 증언만으로는 원고의 주장처럼 원고가 피고들에게 이 사건 제1토지를 4억 9,000만 원에 매도하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 뚜렷한 증거가 없다. 오히려 위 증거들과 갑3호증, 을 2, 6, 7, 10, 14호증의 기재를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고와 피고들의 이 사건 제1토지 매매계약서에는 매매대금이 4억 4,000만 원으로 기재되어 있고, 달리 추가 매매대금 등에 관한 기재가 전혀 없는 점, ② 원고와 피고들은 이 사건 제1토지의 매매대금이 4억 4,000만 원임을 전제로 이 사건 제1토지 지상 주택공사에 관하여 협의한 점, ③ 원고가 피고들에게 보낸 내용증명서에도 원고는 미지급 매매대금 5,000만 원을 청구하지 않고, 매매대금과 이 사건 제1토지 시가의 차액으로 9,900만 원을 청구하고 있는 점, ④ 원고와 피고 B가 이 사건과 관련하여 협의를 하는 과정에서 피고 B가 원고에게 화해의 대가로 3,000만 원을 지급하는 안을 제시하였고, 이는 피고들이 비교적 저렴하게 이 사건 제1토지를 매수한 데 대한 보상으로 원고에게 공사도급을 주기로 하였다가 무산된 데 따른 해결책으로 거론된 것이기는 하나, 그것만으로는 매매대금이 계약서에 기재된 금액이 아니라고 보기는 어려운 점 등에 비추어, 원고와 피고들 사이에 매매대금으로 확정된 금액은 4억 4,000만 원으로 보는 것이 옳고, 이를 초과하는 금액이 계약상 매매대금으로 확정되었다고 보기는 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

나. 손해배상 청구에 관한 판단

원고는, 2014. 2. 20.경 피고들과 공사 원가 4억 3,000만 원, 공사 이윤 5,000만 원 합계 4억 8,000만 원을 공사대금으로 하여 이 사건 제1토지 위에 면적 160평 정도의 건물을 신축하기로 하는 도급계약을 체결하였는데, 피고들이 2014. 4. 말경 새로운 설계도면을 제시하면서 '건축면적이 29평 정도가 줄었으므로 평당 330만 원으로 계산한 공사대금을 감액하여야 한다'고 주장하고, 나아가 2014. 5.경 일방적으로 다른 공사업자를 선정하여 건축공사를 진행하는 등 도급계약의 이행을 거절하였으므로, 그 채무불이행에 따른 손해배상으로 피고들은 공동하여 위 공사 이윤 5,000만 원과 원고가 건물을 신축하기 위해 지출한 1,449,500원의 합계 51,449,500원을 지급할 의무가 있다고

주장한다(다만 원고는 위 비용에 포함된 평탄작업 공사비 60만 원 중 30만 원에 대하여는 2014. 12. 1.자 준비서면에서 피고들의 지급의무가 없음을 자인하고 있다).

먼저 원고의 주장과 같이 원고와 피고들 사이에 도급계약이 체결되었는지 여부에 관하여 보건대, 갑 3, 10호증의 기재, 증인 G의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 을 3, 16호증의 기재, 증인 G의 증언을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 위 공사에 관하여 작성 중이던 공사대행계약서에 원고와 피고들의 인장이 찍혀있지 않고, 도리어 원고와 피고들이 협의 중에 약정 내용을 변경하려고 한 것으로 보이는 흔적이 있는 점, ② 위 공사에 관한 협의 과정에서 원고가 제시한 건축설계도대로 건축하기로 합의한 것도 아닌 점, ③ 앞서 본 바와 같이 피고 쪽에서 3,000만 원을 제시하고, 원고가 그 제안을 거부한 바 있으나, 그것만으로 도급계약이 체결되었다고 볼 수는 없고, 오히려 이는 도급계약 체결 무산에 따라 사안의 경과에 비추어 쌍방의 관계를 적정선에서 마무리 짓고자 한 피고 쪽 노력의 일환으로 보일 뿐인 점 등을 종합하면, 위 공사대금 4억 8,000만 원은 잠정적인 금액일 뿐이고, 원고와 피고들은 도급계약을 체결하기 위하여 사전 협의만 진행한 것이라고 봄이 타당하다.

따라서 원고와 피고들이 도급계약을 체결하였다는 점을 전제로 피고들의 도급계약상 의무의 불이행에 따른 손해배상을 구하는 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 더 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

재판장판사권순호

판사심학식

판사백주연