

의정부지방법원 2020. 12. 9 선고 2019가단11494 판결 [매매대금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 손수정

피 고 B

소송대리인 변호사 고진상

변론 종결 2020. 9. 9

판결 선고 2020. 12. 9

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 83,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2004년경 피고의 동생인 C을 알게 되어 C과 결혼을 전제로 교제하였던 사람이다.

나. 피고는 2007. 4. 13. D와 사이에 서울 도봉구 E아파트 F호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 매매대금 2억 5,000만 원으로 정하여 매수하는 내용의 매매계약을 체결하고, 2007. 6. 11. 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 그 후 피고는 2017. 7. 31. G에게 이 사건 아파트를 2억 6,500만 원에 매도하고 2017. 10. 30. G에게 이 사건 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 주장의 요지

가) 원고와 피고는 이 사건 아파트 매수자금을 공동으로 마련하여 피고 명의로 이 사건 아파트를 구입하되, 향후 원고와 피고가 합의하여 이 사건 아파트를 매도할 때 원고가 투입한 매수대금 및 차익금을 정산하기로 약정하였다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

이 사건 아파트 매수자금 2억 5,000만 원 중 피고가 4,200만 원을, 원고가 7,600만 원을 각각 마련하고, 나머지 잔액은 H 대출금 1억 3,200만 원으로 마련하였

다. 그런데 피고는 2017. 10. 30. 원고와 상의 없이 임의로 이 사건 아파트를 매도하고 매매대금 2억 6,500만 원을 수령하였는바, 피고는 이 사건 약정에 따라 원고에게 이 사건 아파트 매수 당시 원고가 마련한 자금 7,600만 원과 매도 차익금 1,500만 원(2억 6,500만 원 - 2억 5,000만 원)의 1/2인 750만 원을 합한 8,350만 원을 지급할 의무가 있다.

나) 피고가 C을 통하여 원고에게 주었다는 금원은 모두 이 사건 아파트와는 무관한 원고와 C이 경매절차에서 부동산을 같이 매수하면서 부담한 경매대금 혹은 생활 비로서, 이 사건 아파트의 매수자금에 관한 정산이 끝났다는 피고의 주장은 사실이 아니다.

2) 피고 주장의 요지

경매절차를 통하여 부동산을 매수하는 일을 하던 원고의 권유로 피고가 투자 목적으로 이 사건

아파트를 매수하게 되었고, 원고의 오빠인 I이 이 사건 아파트를 매수 하는 계약을 대리하고 원고가 대금 지급에 관여하였을 뿐, 피고가 원고와 사이에 이 사건 약정을 한 사실은 없다.

원고와 C과의 연인관계는 2010년경 끝났을 뿐만 아니라, ① 원고가 지급받았음을 인정하는 4,200만 원, ② 이 사건 아파트의 임차인 J로부터 받은 임대차보증금 4,850만 원, ③ C이 2007. 5. 4. 원고에게 지급한 2,000만 원, ④ 임차인 그의 임대료 1,325만 원, ⑤ 피고가 원고에게 지급한 1,100만 원(2007. 7. 16. 300만 원, 2007. 11. 23. 200만 원, 2010. 10. 28. 650만 원)이 원고에게 지급됨으로써, 이 사건 아파트의 매수자금 및 원고가 대납한 대출이자와 관련한 정산은 모두 완료되었다.

나. 판단

살피건대, 원고가 주장하는 이 사건 약정, 즉 원고와 피고가 이 사건 아파트 매수 자금을 공동으로 마련하여 피고 명의로 이 사건 아파트를 구입하되, 향후 원고와 피고 가 합의하여 이 사건 아파트를 매도할 때 원고가 투입한 매수대금 및 차익금을 정산하기로 한다는 약정이 있었는지에 관하여 보건대, 갑 제3호증, 을 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 C과 결혼을 전제로 교제하면서 생활비를 공동으로 사용하는 등 금전거래가 복잡하였고, C을 통하여 원고를 알게 된 피고가 원고의 권유로 이 사건 아파트를 매수하게 된 점, ② 피고가 이 사건 아파트를 매수한 이후 C이 피고를 대리하여 이 사건 아파트에 관하여 J 과 보증금 5,000만 원으로 하여 임대차계약을 체결하였는데(다만 을 제5호증의 계약서 상 임차인 명의는 K으로 기재되어 있다) J은 보증금 중 900만 원을 2007. 7. 15. 원고 의 계좌로 입금하였고, C은 2007 . 8. 13. 보증금 중 3, 500만 원을 입금 받아 같은 날 그 중 3,450만 원을 원고에게 송금한 점, ③ 원고는 위 임차보증금은 이 사건 아파트 의 매수자금 정산을 위하여 지급받은 것이 아니라 C과의 관계에서 경매대금 또는 생활비 명목으로 지급받은 것이라고 주장하나, 이 사건 아파트의 임차인에 대한 보증금 반환의무는 소유자인 피고가 부담하였고 달리 원고가 이 사건 아파트의 보증금을 반환 하였다고 볼 사정은 없는 점, ④ 원고는 이 사건 소를 제기하기 전까지 피고가 이 사건 아파트를 매수한 이후 10년 이상 경과하는 기간 동안 C이나 피고를 상대로 이 사건 아파트와 관련하여 아무런 권리 행사를 하지 않았던 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 아파트를 매수할 당시

원고와 사이에 이 사건 약정을 하였다고 보기 어렵고, 달리 이 사건 약정의 존재를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 받아들이지 아니한다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사 김미경