

의정부지방법원 고양지원 2016. 12. 2 선고 2015가합73661 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A

피고B중중

변론 종결2016. 10. 28.

판결 선고2016. 12. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2010. 8. 13.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 70,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 C와 함께 피고 소유의 토지를 매수하기로 하고 2010. 8. 13. 다음과 같은 내용의 부동산매매계약서(갑 제1호증, 이하 '이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서'라 한다)를 작성한 뒤 같은 날 피고에게 계약금 명목으로 1억 원을 지급하였다. 이후 원고는 2011. 1. 18. 8억 3,000만 원, 2011. 5. 19. 2억 9,000만 원 합계 11억 2,000만 원을 피고의 대표자인 D 명의의 은행계좌로 입금하였다.

● 부동산의 표시

- 소재지 : 파주시 E 전 1,279m², 위 F 임야 31,708m², 위 G 임야 1,076m²(이하 위 토지들을 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다)

- 면적 : 합계 34,063m²

● 매매대금 : 12억 원(계약금 1억 원은 계약 당일에 지급, 잔금 11억 원은 2010. 12. 13. 지급)

● 특약

1. 위 지상 2개소의 분묘에 대하여 피고의 일원 묘지에 대하여는 이장이 실행될 경우 이장비용은 매수인이 책임지고 보상을 요구할 경우에는 피고가 보상비만 지불하고 이장실행은 매수인이 하기로 하며, 묘지 부분이 원만히 해결되지 않을 경우 매도인과 매수인은 묘지 부분을 제외시킨 면적의 상태로 재협약하여 면적·금액 등은 현 매매대금에서 감산기로 한다(단, 도로 부분은 변동 없음).

2. 진입로 약 515.7m²의 현황 기존 도로에 대하여는 총 매매대금에 포함하기로 약정한다.

3. 토지거래허가를 득한 후 잔금을 지급하기로 하되, 잔금일은 변동 가능하다.

● 매도인 : 피고(대표자 D), 매수인 : 원고

나. 원고, C은 피고와 사이에 2010. 12. 6., 2011. 1. 17., 2011. 2. 28. 이상 3회에 걸쳐 H 법무사 사무실에서 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서 이외에 다음과 같은 내용의 부동산매매계약서 3장(갑 제8호증의 1, 2, 3, 이하 위 계약서 3장을 통틀어 '이 사건 추가 매매계약서'라 한다)을 작성하였는데, 갑 제8호증의 1{부동산매매계약서(2010. 12. 6.자)의 경우 '매도인'란에 'B종중, 대표자 D'라고 표시되어 있을 뿐 그 옆에 아무런 날인이나 서명이 되어 있지 아니하고, 갑 제8호증의 3{부동산매매계약서(2011. 2. 28.자)}의 경우에는 '매도인'란의 'B종중, 대표자 D', '매수인'란의 '원고, C' 옆에 이제까지 작성된 각 부동산매매계약서(이 사건 2010. 8. 13.자, 2010. 12. 6.자,

2011. 1. 17.자 각 매매계약서)에 날인된 인장과 다른 인장(한글로 된 일명 '막도장')이 각각 날인되어 있다.

2010. 12. 6.자 부동산매매계약서

(갑 제8호증의 1, 이하 '이 사건 2010. 12. 6.자 매매계약서'라 한다)

● 부동산의 표시

- G 임야 1,076m²

- I 임야 12,226m² 1) 중 8,058m² (소유권 이전할 지분 12,226분의 8,058 일부 이전)

● 매매대금 : 7억 9,000만 원(계약금 7,900만 원은 계약 당일에 지급, 잔금 7억 1,100만 원은

2010. 12. 31. 지급)2) ● 매도인 : 피고(대표자 D)

● 매수인 : 원고, C

2011. 1. 17.자 부동산매매계약서

(갑 제8호증의 2, 이하 '이 사건 2011. 1. 17.자 매매계약서'라 한다)

● 부동산의 표시

- E 전 1,279m²

● 매매대금 : 1억 1,000만 원(계약금 1,000만 원은 계약 당일에 지급, 잔금 9,900만 원은 2011. 2. 9. 지급)

● 매도인 : 피고(대표자 D)

● 매수인 : 원고, C

2011. 2. 28.자 부동산매매계약서

(갑 제8호증의 3, 이하 '이 사건 2011. 2. 28.자 매매계약서'라 한다)

● 부동산의 표시

- I 임야 12,226m² 중 4,168m² (소유권 이전할 지분 12,226분의 4,168)

● 매매대금 : 2억 9,000만원

● 매도인 : 피고(대표자 D)

● 매수인 : 원고, C

다. 원고, C은 G 임야 1,076m² 토지와 I 임야 12,226m² 토지 및 E 전 1,279m² 토지에 관하여 이

사건 추가 매매계약서에 기한 소유권이전등기를 다음과 같은 내용으로 각 경료하였다.

- ① 2011. 1. 11. G 임야 1,076㎡ 중 각 1,076분의 538 공유지분에 관하여 '2010. 12. 6. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기(거래가액 9,253만 원) 경료
- ② 2011. 1. 11. I 임야 12,226㎡ 중 각 12,226분의 4,029 공유지분에 관하여 '2010. 12. 6. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기(거래가액 697,470,000원) 경료
- ③ 2011. 2. 10. E 전 1,279㎡ 중 각 2분의 1 공유지분에 관하여 '2011. 1. 17. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기(거래가액 1억 1,000만 원) 경료
- ④ 2011. 2. 28. I 임야 12,226㎡ 중 각 12,226분의 2,084 공유지분에 관하여 '2011. 2. 25. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기(당시 피고 지분 전부 이전, 거래가액 2억 9,000만 원) 경료
- ⑤ 위 E 토지 및 G 토지와 I 토지에 경료되어 있던 C 명의의 공유지분은 2012. 1. 31. '2012. 1. 30. 공유물분할'을 원인으로 하여 모두 원고에게 이전

라. 한편, 이 사건 각 토지는 다음과 같이 분할되거나 등록전환 등이 되었다(음영으로 처리된 부분(이하 '이 사건 다툼 없는 토지'라 한다)은 위 다.항 기재와 같이 원고, C에게 소유권이전등기가 경료된 토지들이고, 빗금으로 처리된 부분(이하 '이 사건 쟁점 토지'라 한다)은 원고가 이 사건에서 소유권이전등기를 구하는 토지이다).

DIAGRAM: 토지 분할 및 등록전환 현황(이미지 생략)

마. 원고는 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서의 특약사항에 기재된 분묘를 이장하기 위해 분묘의 소유자인 W에게 분묘이장비용 명목으로 2011. 3. 3. 2,000만 원, 2011. 3. 16. 3,000만 원, 2011. 3. 25. 2,000만 원 합계 7,000만 원(이하 '이 사건 분묘이장비용'이라 한다)을 지급하였다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함), 을 제3호증의 각 기재, 증인 C의 일부 증언 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

- 1) 원고의 주장 원고, C은 피고 소유의 이 사건 각 토지 면적 합계 34,063㎡(약 10,304여 평) 전부를 당시 공시지가(평당 약 7만 원 내지 8만 원 상당)를 기준으로 산정한 매매대금 12억 원에

매수하기로 하고 피고와 사이에 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약을 작성한 뒤 피고에게 위 매매대금 12억 원을 모두 지급하였다. 이 사건 추가 매매계약서(갑 제8호증의 1, 2, 3)는 이 사건 각 토지 중 일부에 관하여 소유권이전등기를 경료하기 위해 관할 등기소에 제출할 목적으로 허위로 작성된 것에 불과하다.

또한 원고는 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서에 따라 피고가 부담해야 할 이 사건 분묘이장비용을 대신 지출하였다.

따라서 피고는 C으로부터 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약에 따른 모든 권리를 양도받은 원고에게 이 사건 쟁점 토지에 관하여 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료할 의무가 있고, 이 사건 분묘이장비용인 7,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 당초 원고, C은 피고로부터 이 사건 각 토지 중 일부인 약 4,000평을 평당 30만 원으로 산정한 매매대금 12억 원에 매수하기로 하되 주변 도로 부분 약 155평도 위 매매대금에 포함시켜 함께 매수하기로 하였으나, 당시에는 아직 이 사건 각 토지가 분할되지 않은 상태였기 때문에 어쩔 수 없이 이를 분할한 후 본계약을 새로 작성하기로 하고, 가계약서로서 '매매부동산의 면적'란에 이 사건 각 토지의 면적 합계 '34,063m²'라고 기재된 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약을 작성할 수밖에 없었다. 이후 원고, C과 피고는 구두로 원고 측이 이 사건 분묘이장비용을 부담하기로 하는 한편 피고가 추가로 토지(임야) 약 256평에 관한 소유권을 이전하여 주고, 총 매매대금도 12억 원에서 11억 9,000만 원으로 감액하여 주기로 약정하였다. 이에 따라 피고는 원고, C으로부터 매매대금 명목으로 합계 11억 9,000만 원을 지급받고 본계약서인 이 사건 추가 매매계약서(갑 제8호증의 1, 2, 3)를 작성한 뒤 그에 따라 이 사건 각 토지 중 원래 매각하기로 한 4,000평 및 주변 도로 부분 약 155평과 추가된 256평을 합한 이 사건 다툼 없는 토지에 관하여 각 소유권이전등기를 경료하여 준 것이다.

따라서 이 사건 쟁점 토지는 원고, C과 피고 사이의 매매계약 목적물에 포함되어 있지 아니한 부분이고, 이 사건 분묘이장비용은 원고 측이 부담하기로 약정하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 진정한 것임이 증명된 처분문서라 하더라도, 반증이 있거나 그 문서에 기재된 내용이 객관적인 진실에 반하는 것으로 불만한 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 증명력을 배척할 수 있고(대법원 1994. 2. 8. 선고 93다5117 판결 등 참조), 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험법칙과 논리법칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있는바(2006. 12. 21.

2004다45400 판결 등 참조), 이와 같은 법리에 비추어 이 사건 매매계약의 목적물 범위에 관하여 살펴본다.

2) 갑 제1, 8호증, 을 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재와 증인 C의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 다음과 같은 사정이 인정되는바, 이에 비추어 보면 원고, C과 피고 사이에 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서에 기재된 내용과 같이 이 사건 각 토지 전부를 매매대금 12억 원에 매수하기로 하는 매매계약이 체결되었다고 볼 여지도 있다.

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서에는 매매목적물인 '부동산의 표시'란에 'E, F, G, 면적 34,063m²'라고 기재되어 있고, 위 34,063m²'는 분할 전 'E 전 1,279m²와 F 임야 31,708m² 및 G 임야 1,076m²'의 각 면적 합계와 일치한다.

② 매매목적물의 범위는 매매대금과도 직접적으로 연결되는 것으로 매매계약에서 가장 핵심적인 부분 중 하나인바, 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서에는 '이 사건 분묘이장비용의 부담 주체와 분묘이장에 따른 목적물 범위의 변동 가능성 및 매매대금에 주변 도로 부분을 포함시키는 것과 잔금일자 변동 가능성' 등에 관하여 비교적 상세히 기재하면서도 피고의 주장과 같은 매매목적물 범위의 변동, 즉 이 사건 각 토지를 분할한 후 그 중 일부만을 매각하기로 한다는 내용 및 매매대금의 기준이 되는 평당 가격 등에 관하여 아무런 기재가 되어 있지 아니하다.

③ 피고는 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서가 가계약서에 불과하다고 주장하나, 위 매매계약서의 형식 및 내용 등에 비추어 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서가 본계약서의 작성을 염두에 둔 가계약서에 해당한다고 보기는 어렵다.

④ 앞서 본 바와 같이 피고가 본계약서라고 주장하는 갑 제8호증의 1{부동산매매계약서(2010. 12. 6.자)}의 '매도인'란에는 피고 종종 명의의 도장이나 대표자 D 명의의 도장이 날인되어 있지 아니하고, 갑 제8호증의 3{부동산매매계약서(2011. 2. 28.자)}의 '매도인, 매수인'란에는 당시까지

작성된 이 사건 2010. 8. 13.자, 2010. 12. 6.자, 2011. 1. 17.자 각 매매계약서에 날인된 인장과 다른 인장(한글로 된 일명 '막도장')이 각각 날인되어 있어 형식적인 완결성이 부족한데다가 이 사건 추가 매매계약서에 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서를 대체·변경한다는 취지도 명시되어 있지 아니하다.

⑤ 달리 원고와 피고 사이에 이 사건 분묘이장비용을 원고가 부담하기로 하는 한편 추가로 토지(임야) 약 256평을 매도하기로 하는 내용의 처분문서가 작성된 적이 없다.

3) 그러나 갑 제5, 6, 8 내지 11호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 증인 C의 일부 증언과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정 등을 종합하여 보면, 피고의 주장과 같이, 원고, C과 피고는 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서 작성 당시 이 사건 각 토지 전부가 아니라 그 일부인 4,000평과 주변 도로 부분 약 155평을, 위 도로 부분을 제외하고 평당 30만 원씩으로 계산하여 12억 원에 매매하기로 약정한 뒤, 그 이후 매매목적물을 약 4,410평에 이르는 이 사건 다툼 없는 토지로 특정하여 소유권이전등기를 경료하고, 양도된 토지의 면적이 약 255평 늘어난 점을 고려하여 원고 측이 이 사건 분묘이장비용을 부담하기로 하는 내용으로 매매계약의 해당 부분을 변경하였다고 봄이 상당하므로, 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서가 그 문언 그대로 증명력을 가진다고 보기는 어렵다.

① 피고는 2010. 4. 7. 종중 이사회를 개최하였는데, 위 회의에서 '종중의 수익 창출을 위해 피고 소유의 토지를 매각하기로 하되, 그 중 임야는 평당 30만 원, 대지는 평당 40만 원에 매각하고 그로 인하여 발생할 세금 및 경비 등은 위임받는 자가 처리'하기로 하는 안건이 의결되었다.

② 이에 피고는 2010. 4. 12. X부동산컨설팅을 운영하던 C과 사이에 '피고 소유의 파주시 Y 토지 14필지를 매매함에 있어 대지 부분은 평당 40만 원, 임야 부분은 평당 30만 원으로 하고, 인·허가는 피고 명의로 받아야 하며 그 비용 및 양도세 등은 매수인이 부담하기로 한다'라는 내용의 약정서(을 제2호증)를 작성하였다.

③ 이후 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서 및 이 사건 추가 매매계약서가 작성되고, 피고가 이 사건 다툼 없는 토지에 관하여 원고, C에게 각 소유권이전등기를 경료한 후인 2011. 10. 6. 피고의 이사회가 개최되었는데, 위 회의에서 일부 종중원들이 '당초 피고

소유의 토지 중 대지 3,000평을 12억원(평당 40만 원), 임야 3,000평을 9억 원(평당 30만 원)에 각 매각하기로 하였는데 실제로는 대지 1,920평, 임야 4,670평이 매각된 부분'에 관하여 항의하자 피고의 대표자 D가 '대지 약 1,000평을 매각하지 못해 피고 종종원 소유의 분묘(이 사건 각 토지에 위치하여 원고가 이 사건 분묘이장비용을 지급한 분묘로 보인다)를 이장하는 대신 임야를 추가로 매각하게 된 것이다'라고 해명하였다.

④ 원고, C이 이 사건 다툼 없는 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료할 당시 신고한 거래가액의 합계가 11억 9,000만 원(= G 임야 1,076㎡ 중 각 1,076분의 538 공유지분에 대한 신고거래가액 9,253만 원 + I 임야 12,226㎡ 중 각 12,226분의 4,029 공유지분에 대한 신고거래가액 697,470,000원 + E 전 1,279㎡ 중 각 2분의 1 공유지분에 대한 신고거래가액 1억 1,000만 원 + I 임야 12,226㎡ 중 각 12,226분의 2,084 공유지분에 대한 신고거래가액 2억 9,000만 원)으로 피고와 C이 주장하는 감액된 매매대금의 합계와 일치하는바, 원고의 주장대로 이 사건 각 토지 전부에 대한 매매대금이 12억 원이라고 한다면 원고, C과 피고가 이 사건 각 토지의 면적 중 약 40%에 불과한 이 사건 다툼 없는 토지에 관한 소유권이전등기를 경료하면서 그 거래가액을 11억 9,000만 원으로 신고할 만한 특별한 사정이 엿보이지 아니한다.

⑤ 원고는 피고의 주장대로라면 피고가 원고, C으로부터 I 임야 12,226㎡에 대한 매매대금(위 토지 중 각 12,226분의 4,029 공유지분에 대한 매매대금 697,470,000원 + 각 12,226분의 2,084 공유지분에 대한 매매대금 2억 9,000만 원) 전부를 지급받기 전에 미리 위 토지 전체에 관하여 소유권이전등기를 경료하여 준 것(위 토지 중 각 12,226분의 4,029 공유지분에 관하여는 2011. 1. 11.에, 위 토지 중 각 12,226분의 2,084 공유지분에 관하여는 2011. 2. 28.에 각 소유권이전등기 경료)은 이례적이라고 주장하나, 원고가 2011. 5. 17. I 토지 전체를 담보로 파주연천축산업협동조합으로부터 5억 원을 대출받아 그 돈으로 2011. 5. 19. 잔금 2억 9,000만 원을 지급하였으므로, 피고가 위 담보대출을 위해 위와 같이 미리 I 토지 전체에 대해 소유권이전등기를 경료하여 준 것이라고 봄이 상당하다.

⑥ 원고는 이 사건 각 토지를 매수하여 진행하려던 사업이 부도가 나는 바람에 위 각 토지에 관한 인·허가 절차가 중단되어 이 사건 쟁점 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료받지 못한 것이라고

주장하나, 이를 인정할 아무런 자료가 없고, 달리 원고, C이 피고로부터 이 사건 각 토지 중 다툼 없는 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료받을 당시 이 사건 쟁점 토지에 관하여 함께 소유권이전등기를 경료받지 못할 만한 아무런 객관적인 사정이 엿보이지 아니한다. 특히, 원고, C이 이 사건 각 토지의 매매대금을 모두 지급하면서도 이 사건 각 토지를 분할하여 이 사건 다툼 없는 토지에 관한 소유권이전등기만을 경료받고, 이 사건 쟁점 토지에 관한 소유권이전등기를 상당 기간 요구하지 않을 만한 특별한 사정이 발견되지 않는다.

⑦ C은 당초 원고와 함께 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하였다가 소송 계속 중인 2015. 10. 2. 소를 취하한 다음 이 사건 소송절차에서 증인으로 출석하여 피고의 위 주장과 같은 내용의 증언을 하였다. C의 증언 내용은 당초 원고, C이 피고로부터 이 사건 각 토지 중 4,000평에 주변 도로 부분 약 155평을 포함하여 매수하기로 하였는데, 이후 원고 측이 이 사건 분묘이장비용을 부담하기로 하는 대신 토지(임야) 약 256평을 추가로 매수하기로 하여, 최종적으로 원고, C이 피고로부터 매수한 토지는 4,411평(= 4,000평 + 155평 + 256평)이라는 것이고, 이러한 최종 매수 면적은 원고, C이 피고로부터 소유권이전등기를 경료받은 이 사건 다툼 없는 토지의 면적 14,581㎡³) (약 4,410평)과 거의 일치한다.

⑧ 원고는 '피고의 대표자 D는 원고에게 이 사건 각 토지를 12억 원에 매도하기로 하고 그 매매대금을 모두 지급받았음에도 이 사건 쟁점 토지 중 일부의 소유권을 다른 사람에게 이전하여 주는 방법으로 그 토지 가액 상당의 이익을 취득하고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다'라는 범죄사실에 기하여 위 D를 배임으로 형사고소(의정부지방법검찰청 2015년 형제2572호)하였으나, 담당 검사는 이 사건에서의 주장과 일치하는 피고와 C의 각 진술 및 이 사건 추가 매매계약을 작성한 H 법무사 사무실의 직원 Z와의 통화내용, 즉 '이 사건 2011. 1. 17.자 매매계약서 작성 당시에 원고, C과 피고의 대표자 등이 모두 참석하여 위 매매계약서에 날인하였고, 이 사건 2011. 2. 28.자 매매계약서 작성 당시에는 원고가 참석하지 않아 원고와의 전화통화 이후에 위 매매계약서를 작성하였으며, 이 사건 다툼 없는 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료할 때에도 원고가 서류를 모두 교부하여 주었다'는 점 및 이 사건 다툼 없는 토지에 관한 소유권이전등기의 내용과 원고가 이 사건 다툼 없는 토지를 매수하고 이를 담보로 대출받은 사정 등을 종합하여 볼 때 위 D의 배임 혐의를 인정하기

어렵다는 이유로 혐의없음(증거불충분)의 '불기소 결정'을 내렸다.

⑨ 원고는 C이 이 사건 소를 취하한 후인 2016. 3. 10. C과 만난 자리에서 C에게 '땅 문제(이 사건 소 중 이 사건 쟁점 토지에 관하여 소유권이전등기를 구하는 청구 부분을 의미하는 듯하다)는 형이 골치 아프면 내버려 두고, 7,000만 원(이 사건 분묘이장비용)은 내가 받아야 하니 그거에 대한 서류만이라도 작성하여 달라'라고 이야기하였는바, C은 원고와 함께 피고로부터 토지를 매수한 공동매수인으로 원·피고가 이 사건 매매계약의 목적물 등 그 내용에 관하여 다투고 있는 이 사건에서 중요한 증인으로서의 지위에 있고, 원고가 이 사건 소에서 구하고 있는 이 사건 쟁점 토지의 시가가 약 15억 원 내지 18억 원(증인 C의 일부 증언 참조) 상당임에도 이와 비교했을 때 비교적 소액인 7,000만 원에 불과한 이 사건 분묘이장비용 부분에 대해서만 C에게 자신에게 유리한 내용의 서류를 작성하여 줄 것을 요청하였다는 점은 쉽게 납득되지 않는다.

⑩ 이 사건 2010. 8. 13. 매매계약서 작성 당시를 기준으로 이 사건 쟁점 토지의 면적은 19,482m²(약 5,893평)으로 원고의 주장대로 당시 공시지가(평당 약 7만 원 내지 8만 원)를 기준으로 한 매매대금은 412,510,000원⁴⁾ 내지 471,440,000원⁵⁾에 불과하나, 피고가 이사회에서 결정한 바와 같이 평당 30만 원을 기준으로 한 매매대금은 1,767,900,000원⁶⁾으로 그 대금의 차이가 무려 약 13억 원에 이르고, 통상 공시지가로 매매대금이 정해지는 것은 이례적인 점, 한편 원고는 이 사건 2010. 8. 13. 매매계약서 작성 이전 피고의 위임인 AA과 사이에 '피고 소유의 AB 토지 170평(도로)과 AC 외 1필지 토지 155평(도로)을 평당 60만 원에 매수할 수 있도록 위임인이 책임진다'라는 내용의 토지매매약정을 체결하는 등 피고가 피고 소유의 토지를 공시지가 아닌 가격으로 매도하고 있음을 알고 있었던 것으로 보이는 점에다 앞서 본 피고의 이사회 내용 및 피고와 C 사이에 작성된 약정서(을 제2호증) 내용 등을 종합하여 보면, 피고가 원고, C에게 원래 피고의 이사회에서 결정한 평당 30만 원을 기준으로 산정한 매매대금보다 약 13억 원 넘게 낮은 가격인 공시지가를 기준으로 이 사건 각 토지를 최종 매도하였다고 보기는 어렵고, 달리 당시 피고가 원고의 주장과 같이 이 사건 각 토지를 공시지가를 기준으로 최종 매도하였어야 할 특별한 사정이 있었음을 인정할 아무런 자료가 없다.

4) 이와 같이 이 사건 2010. 8. 13.자 매매계약서의 증명력을 배척하는 이상, 원고가 제출한 다른

증거를 모아보아도 원고의 청구원인에 관한 주장을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박양준

판사손인희

판사유정희

별지

1) 뒤에서 보는 바와 같이 'F 임야 31,708㎡'는 2010. 10. 11. 'F 임야 19,482㎡'와 'I 임야 12,226㎡'로 분할되었고, 위 'I 임야 12,226㎡'는 2011. 3. 22. 'L 임야 12,965㎡'로 등록전환 및 면적정정되었는바, 위 계약서에 기재된 'M 임야 12,226㎡'는 아직 2011. 3. 22.자 등록전환 및 면적정정 이전의 'I 임야 12,226㎡'를 가리킨다.

2) G 임야 1,076㎡'는 92,530,000원, I 임야 12,226㎡ 중 12,226분의 8,058 지분은 697,470,000원으로 매매대금이 기재되어 있다.

3) 원고, C이 피고로부터 이 사건 다툼 없는 토지에 관하여 마지막으로 소유권이전등기를 경료받은 2011. 2. 28.을 기준으로 이 사건 다툼 없는 토지의 면적은 E 토지의 면적 1,279㎡, I 토지의 면적 12,226㎡, G 토지의 면적 1,076㎡ 합계 14,581㎡이다.

4) 평당 7만 원으로 계산한 경우(= 5,893평 × 7만 원)

5) 평당 8만 원으로 계산한 경우(= 5,893평 × 8만 원)

6) = 5,893평 × 30만 원