

서울남부지방법원 2020. 1. 16 선고 2018나69316(본소), 2018나69323(반소) 판결
[청구이의 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 변호사 김영중

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 법무법인 한맥

담당변호사 허경모

변론 종결 2019. 12. 19.

판결 선고 2020. 1. 16.

제 1 심 판결 서울남부지방법원 2018. 11. 20. 선고 2016가단213729(본소),
2016가단222945(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 항소로 인한 비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)의 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에 대한 공증인가
법무법인 C 작성의 2015년 증서 281호 약속어음공정증서에 기한 강제집행은 이를 불허한다.

나. 반소

원고는 피고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는
날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 반소에 관한 부분을 취소한다. 피고의 반소 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래 제2항 추가판단을 추가하는 외에는 제1심판결문 중
반소에 관한 부분의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가하는 부분

가. 원고의 기존 주장에 대한 추가 판단

1) 피고가 D과 원고의 계약명의신탁약정을 알고 있었다는 주장에 대한 판단
피고의 악의에 대한
입증책임은 원고에게 있는데, 이 사건 인정사실에서 이미 보았거나 앞서 본 증거들에 의하여 인정할
수 있는 다음의 사정, 즉 ① D은 피고의 대리인인 G에게 자신은 신용등급이 낮아 신용도가 좋은
원고가 이 사건 부동산을 매수할 것이라고 설명한 점, ② 이 사건 부동산을 담보로 원고가
130,000,000원을 대출받았고, 그 대출금이 피고에게 송금된 점, ③ 비록 원고에 대하여 효력이

없기는 하나, 피고로 서는 D으로부터 원고가 공동발행인인 약속어음을 발행받아 공증을 받고, 원고의 도장이 날인된 합의이행각서를 교부받았으므로 원고가 피고의 투자금 채권의 채무자는 아니라 하더라도 적어도 이 사건 부동산의 매수인으로는 이해하였을 개연성이 높은 점,⁴ 피고 또는 G가 매매대금 잔금은 실질적으로 D이 사업 운영을 통하여 지급하는 것으로 이해하였다 하더라도 이는 매매대금의 출처에 불과하여 이로써 D이 이 사건 부동산 매매계약의 명의신탁자라고 이해하였다고 단정하기는 어려운 점 등을 더하여 볼때, 앞서 본 인정사실만으로 피고 또는 피고의 대리인 G가 D과 원고의 계약명의신탁약정 사실을 알았다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 매매대금이 210,000,000원이라는 주장에 대한 판단

원고는 ① 통상적인 부동산 매매계약에서는 매도인이 매매대금을 전액 지급받은 후에야 소유권이전등기를 하여 주는데, 이 사건에서 피고는 피고가 주장하는 매매대금잔금 6,000만 원을 지급받기 전에 미리 소유권이전등기를 하여 주고 D에게 투자금 1억 원을 송금하여 준 점, ② 피고는 이 사건 부동산 매매계약이 체결된 지 9개월 후에야 반소를 제기하였고, 그 전에는 원고에게 매매대금 잔금의 지급을 구하지 않은 점,³ D이 이 사건 부동산 매매대금이 210,000,000원이었다고 주장하는 점 등을 근거로 이 사건 부동산 매매대금은 270,000,000원이 아니라 210,000,000원이고, 피고에게 더이상 지급할 매매대금이 없다고 주장한다. 살피건대, 앞서 본 증거들에다가 을 제10 내지 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있거나 추단할 수 있는 다음의 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 부동산 매매대금은 합의이행각서(갑 제1호증)에 기재된 바와 같이 270,000,000원이라고 인정하는 것이 타당하므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

○ G는 피고를 대리하여 원고의 대리인인 D과 이 사건 부동산 매매계약 체결을 진행하고, 피고가 D에게 1억 원을 투자하는 과정에도 관여한 사람으로서 이 사건 부동산매매계약 체결 전·후의 과정에 관하여 다음과 같은 취지로 진술하고 있다. G의 진술은 매우 구체적이고, 그 내용에 일관성이 있으며, 증거들에 비추어 신빙성이 있다.

① G는 피고가 D에게 1억 원을 투자하기 전 이미 D으로부터 같은 투자 제안을 받고 5,650만 원을 투자하였는데, D이 약정한 투자수익금을 지급하였다. D은 G의 신뢰를 이용하여 추가 투자를

제안하였는데, G는 자금 여력이 없어 고등학교 동창인 피고에게 그 내용을 전달하며 투자를 권유하였다.

② 피고는 투자할 현금을 마련하기 어려워 이 사건 부동산을 원고에게 매도하기로 하였고, 2014년을 기준으로 이 사건 부동산의 개별공시지가(실거래가보다 통상적으로 낮은 금액이다)가 1억 7,600만 원이었으므로 3억 원에 이 사건 부동산을 매도하기 원하였다. 그런데 원고의 대리인인 D이 비싸다고 하여 위 개별공시지가보다 약 1억 원높은 2억 7,000만 원으로 매매대금을 결정하였다.

③ 이에 따라 합의이행각서에 이 사건 부동산 매매대금이 2억 7,000만 원으로 명기되었고, 이후 이 사건 부동산을 이용한 대출금액을 높이기 위하여 매매계약서에는 매매대금을 3억 7,000만 원으로 허위 기재하였다.

④ 매매대금 잔금 6,000만 원을 지급받지 않은 채 소유권이전등기가 이루어지고, 1억 원의 투자가 이루어졌으며, 이 사건 부동산 매매계약 이후 수개월간 피고가 원고에게 잔금 지급을 최고하지 않은 이유는 피고가 D으로부터 위 잔금 채무를 담보하기 위한 약속어음 공정증서를 교부받기도 했고, D이 "5개월만 시간을 주면 렌트카 사업을 운영하여 수익을 발생시켜 잔금을 지급할 수 있다."라고 하였기 때문이다.

⑤ D이 약속어음을 발행하여 줄 당시 그 액면금을 2억 원으로 정한 이유는 피고의 투자금 1억 원, G의 투자금 5,650만 원, 이 사건 부동산 매매대금 잔금 6,000만 원을 합산한 금액이 2억 1,650만 원이었기 때문이고, 위 약속어음은 위 각 채무를 담보할 목적으로 발행되었다.

⑥ 피고가 약속어음 공정증서에 기하여 원고 소유의 아파트에 대한 강제경매를 신청하자 D은 경매 취하를 부탁하며 각서(을 제5호증의 1)를 교부하여 주었는데, 위 각서에는 "이 사건 부동산 매매대금 잔금 1억 6,500만 원을 12. 13.까지 완불하기로 한다."라고 기재되어 있다. 이 사건 부동산의 실제 매매대금 잔금은 6,000만 원이나, 피고의 투자금 1억 원, 이 사건 부동산 매매대금 잔금 6,000만 원, 경매 신청비용 500만 원을 합산한 1억 6,500만 원을 편의상 이 사건 부동산 매매대금 잔금으로 기재한 것이다.

○ D은 피고를 포함한 수인으로부터 유사한 수법으로 투자금을 편취하고, 피고로부터는 이 사건 부동산 매매대금 잔금 6,000만 원도 편취하였다는 등의 범죄사실로 유죄확정 판결을 받았다.

나. 원고가 당심에서 제기한 새로운 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장

피고가 원고 소유의 아파트에 관하여 강제경매를 신청한 후 원고와 I 은 피고에게 경매 취하를 부탁하였고, 피고의 대리인 G는 돈을 보내면 경매를 취하해 주겠다고 이야기하였다. 이에 원고와 I은 2015. 11.부터 2016. 5.까지 피고의 대리인 G에게 총 5,130만 원을 송금해 주었는데, 피고는 경매를 취하해 주지 않았다. 따라서 위 돈은 피고가 원고에게 반환하여야 할 돈으로서 상계되어야 하거나, 이 사건 부동산 매매대금의 일부가 변제된 것으로 보아 공제되어야 한다.

2) 판단

갑 제25호증의 1, 2, 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 원고의 예금 계좌에서 G의 예금 계좌로 2015. 11. 27. 1,800만 원, 2015. 11. 30. 330만 원이 이체된 사실, 2 2016. 5. 6. G의 예금 계좌로 U(원고는 U이 I의 친구의 배우자라고 주장한다)의 예금 계좌에서 500만 원, V(원고는 V이 I의 고향 후배라고 주장한다)의 예금계좌에서 500만 원이 각각 송금된 사실, 3 2016. 5. 11. W(원고는 W이 I의 처제라고 주장한다)의 예금 계좌에서 G의 예금 계좌로 2,000만 원이 송금된 사실을 인정할 수있다.

그러나 을 제17 내지 20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 비추어 보면 위 각송금은 G와 D 또는 I 사이의 별개의 거래 관계에 따라 송금된 것으로 보이고, 을 제20호증의 일부 기재만으로 위 송금이 이 사건 부동산 매매대금의 잔금 지급을 목적으로 이루어졌다거나, 경매신청 취하를 조건으로 교부되었다고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면, 피고의 반소 청구는 이유 있고, 원고의 제1심판결 중 반소에 관한 부분에 대한 항소는 이유 없으므로 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임성철, 판사 김세현, 판사 지혜선