

서울북부지방법원 2019. 1. 8 선고 2017가단130220 판결 [토지매매대금 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 소명

담당변호사 정재훈

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 진솔

담당변호사 진성협

변론 종결 2018. 12. 11.

판결 선고 2019. 1. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 195,200,000원 및 이에 대하여 2012. 5. 2.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2006. 7. 31.경 배우자인 C을 통하여(C의 행위가 원고에게 귀속되는 점에 관하여는 다툼이 없다. 이하 같다) 평택시 D리에 있는 토지 13필지(E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, 이하 평택시 D리 토지는 지번으로만 특정한다)를 매수하여 위 토지 지상에 주택신축 및 임대사업을 추진하였다.

나. 원고와 피고, R, S 사이의 공동사업약정

1) 원고는 2010. 5. 13. 피고, R, S(이하, 이 세 사람을 '피고 등'이라 한다)과 함께 위 F, L 총 2필지 1,196㎡를 공동으로 구입하여 취득하고 설계 및 시공 등 모든 사업비를 4분의 1씩 공동으로 투자하여 추후 위 지상에 주택을 건축하여 발생하는 수익도 4분의 1씩 균등 분배하기로 하는 내용의 공동사업약정을 체결하였다.

2) 원고는 2010. 11. 23.경 피고 등과의 사이에, R, S에게 L 토지를, 피고에게는 I 토지를 각각 매도하기로 하는 사업변경약정을 체결하였는데, 주요 내용은 다음과 같다.

① R, S은 L 토지를 공동매수하고, 피고는 원고와 기협의결과에 따라 I 토지의 소유권을 피고 단독 명의로 한다.

② 토지대금은 평당 100만 원으로 하여 L 토지(165평)는 1억 6,500만 원, I 토지(162평)는 1억 6,200만 원으로 한다.

③ 본 공사(주택공사)를 원활히 수행하기 위해 진입로 포장공사 등 사전 토목공사 등의 비용으로 평당 10만 원을 별도로 원고에게 지급하면 원고는 사전 토목공사 등을 책임지고 시공한다. 신축공사는 L, I 두 필지를 같이 건축허가 신청하여 동시에 착공 및 준공하는 것을 원칙으로 한다.

④ 원고가 피고 등에게 매도한 L, I 토지를 비롯한 T 일대의 전체 토지에 근저당권을 설정하고 은행에서 융자(6억 5천만 원)를 받은 것에 대하여 L, I 토지 대금을 피고 등이 원고에게 완납하면

완납받은 후 40일 이내에 원고는 L, I 토지의 근저당권을 말소시켜 줄 것을 약정한다.

다. 피고가 원고로부터 매수한 I 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 면적이 535m²(162평)로서 토지대금은 1억 6,200만 원이고, 토목공사비는 1,620만 원이다. 원고는 2012. 4. 30. 이 사건 토지에 설정된 U은행의 근저당권을 말소한 후 같은 해 5. 2. 피고에게 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 넘겨주었다.

2. 원고의 주장

가. 토지 매매대금 및 토목공사비

이 사건 토지의 매매대금은 1억 6,200만 원, 토목공사비는 1,620만 원인데, 피고는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기까지 이전받았음에도 2012. 8. 31. 1,300만 원을 지급한 것을 제외하고는 위 매매대금과 토목공사비(이하 '매매대금 등'이라 한다) 중 165,200,000원을 지급하지 않고 있다.

나. 사업추진비

원고와 피고 등 및 H 토지를 매수한 V은 공동사업을 추진하는 과정에서 필요한 건축설계 및 기타 행정경비에 충당하기 위한 목적으로 각 필지당 금 3,000만 원씩을 사업추진비로 원고에게 지급하여 사용하도록 합의하였다. 따라서 피고는 이 사건 토지의 매수인으로서 사업추진비 3,000만 원을 원고에게 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 토지 매매대금 등

위 기초사실에 의하면 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 토지의 매매대금 등을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 위 매매대금 등은 원고로부터 지급받기로 한 김포사업1) 정산금 2억 2,000만 원에서 공제되었으므로 지급할 금액이 없다고 항변한다.

살피건대, 동일한 사실관계에 관하여 확정된 형사판결이 유죄로 인정한 사실은 유력한 증거자료가 된다 할 것이므로 민사재판에서 제출된 다른 증거들에 비추어 형사판결의 사실판단을 채용하기 어렵다고 인정되는 특별한 사정이 없는 한 이와 반대되는 사실을 인정할 수는 없는 것인데(대법원 1990. 8. 14. 선고 89다카6812 판결 등 참조), 앞서 든 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를

종합하면, 이 사건의 실질적 당사자이자 원고의 남편인 C에 대하여 2017. 4. 21. 확정된
형사판결(인천지방법원 2017. 4. 13. 선고 2015고합843호 판결)에서 C이 2003년경 추진하였던
김포사업 관련하여 피고에게 반환하여야 할 투자금 중에서 1억 6,200만 원과 1,620만 원을
차감하기로 약정함으로써 피고가 이 사건 토지의 매매대금과 토목공사비를 완납한 사실이
인정되었고, 달리 이를 뒤집을 만한 증거가 없다. C과 피고 등은 'W'이라는 명칭의 모임으로 수회
만나 토목공사를 포함한 이 사건 사업 진행에 관하여 논의하고 회의록도 작성하였는데, W의 2011.
3. 18.자 및 2011. 11. 14.자 회의록(을 제7, 9호증)에는 피고 등이 C에게 약정한 토지대금을
완납하였고 평당 10만 원의 토목공사비도 추가로 납부했다고 기재되어 있다. 또한 앞서 본 바와 같이
C은 2012. 5. 2.경 피고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었는데, 그 과정에서
피고에게 추가로 매매대금 등의 지급요구를 하였다고 볼 만한 사정도 없다. 따라서 원고의 이 부분
주장은 이유 없다.

나. 사업추진비

사업추진비 지급청구 부분에 대하여도, 피고는 원고로부터 지급받기로 한 김포사업 정산금에서
공제함으로써 지급에 갈음하였다고 주장하고 있고, 오히려 원고는 자신이 납부하여야 할 사업추진비
분담금, 즉 6필지에 해당하는 1억 8,000만 원을 납부하지 않은 채 나머지 투자자들의 3필지분
분담금만을 가지고 임의대로 집행하였으며, 또 2011. 11. 25.까지 정산하기로 하였음에도 이를
이행하지 않고 있다고 주장하고 있다.

먼저, 공동투자자들이 분담하여야 할 사업추진비 액수에 관하여 보건대, 위에서 본 형사사건에서 C은
피해자들 4명(피고, R, S, V)이 매수한 세 필지(L, I, H)와 관련된 공동사업추진비 명목으로 사용한
금원은 1억 1천만 원이 넘는다고 주장하였고, 그 중 8,700여만원 정도는 나름대로 증빙자료도
제출한 것으로 보인다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 등이 분담하여야 할 사업추진비가
원고가 주장하는 액수에 이른다고 인정하기에 부족하고, 피고가 원고에게 지급하여야 할 분담금
액수에 관하여 구체적인 주장과 입증도 되지 않았다(원고는 이 부분 청구원인으로 '피고 등이 필지당
3,000만 원씩의 사업추진비를 원고에게 지급하기로 합의하였음'을 내세우고 있다. 그러나 V과 피고
등 4명이 앞서 본 형사사건에서 공통적으로 진술한 바와 같이 사업추진비 분담에서 원고도 제외될 수

없는 것이고 원고가 제외된다고 볼 근거도 없다. 만일 이와 다른 전제에서 구체적인 정산절차를 거치지 않은 채 2010년 당초의 약정을 원인으로 3,000만 원의 지급을 구하는 취지라면 정산이 필요한 현 시점에서 원고의 이 부분 청구는 그 자체로 이유가 없다).

나아가 설령 피고 등 공동투자자들이 분담하여야 할 사업추진비 지출액이 일부 확정된다 하더라도, 을 제3, 7, 10, 11, 12호증, 을 제19호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 공동투자자들 중 V은 2010. 12.경 3,000만 원을, R과 S은 2010. 12. 7. 2,500만 원을 이미 사업추진비로 원고에게 각 송금하였음을 알 수 있고, 2011. 11. 14.자 W 회의록에 의하면, 현재 R(S), 피고, V, C 4인이 공동으로 각출하여 C이 전력 중인 공동경비의 그때까지의 지출액을 2011. 11. 25.까지 정산하기로 하였음을 알 수 있는데, 만일 피고가 원고에게 사업추진비로 납부할 금액이 있었다면 위 W 회의 당시 미지급금에 대한 사항이 기재되어 있어야 할 것임에도 이러한 내용이 없고 오히려 이미 납부되었음을 전제로 한 기재만이 있을 뿐이다. R과 S 모두 앞서 본 형사사건에서 피고의 사업추진비는 김포사업 정산금으로 대체한 것으로 알고 있다고 증언하였다. 피고는 위 형사사건의 수사기관에서부터 법정에 이르기까지 일관하여 2010. 5.경 김포사업의 정산금으로 받을 돈을 C이 부과금 2억 2,000만 원으로 서로 합의되었다고 주장하였는바, 제출된 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하면 피고의 위 주장은 신빙성이 있고, 반면 원고는 위 가.항에서 본 바와 같이 확정된 형사판결의 법률사실에 포함된 기본적 사실관계조차 부인하고 있는 점 등에 비추어 이 부분 주장도 믿기 어렵다. 피고가 C에게 2014. 8. 13. 보낸 메일에 의하더라도 C과 피고 사이에 김포사업의 정산금을 2억 2,000만 원으로 합의한 사정을 추단할 수 있고 위 메일 이후 이 사건 소 제기 전까지 C이 피고에게 사업추진비를 청구했다는 사정도 보이지 않는다.

위와 같은 사정들을 모두 종합하면, 원고와 피고 사이에 피고가 원고에게 지급하기로 한 피고의 사업추진비 분담금 3,00만 원에 대하여도 김포사업 정산금에서 공제함으로써 그 지급에 갈음하기로 하였음을 인정할 수 있다. 원고의 이 부분 주장도 위 지점에 대하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김창형

1) C이 김포시 X 일대 토지를 원고 명의로 매수하면서 2003. 6.경 피고로부터 1억 1,000만 원을

투자받은 사실은 다툼이 없다.