

인천지방법원 2020. 12. 16 선고 2020나51511 판결 [매매대금반환 등 청구]

재판경과

인천지방법원 2020. 12. 16 선고 2020나51511 판결

인천지방법원 부천지원 2020. 1. 3 선고 2017가단117659 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 신천

담당변호사 김성희

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 박희문

변론 종결 2020. 10. 21.

판결 선고 2020. 12. 16.

제1심판결 인천지방법원 부천지원 2020. 1. 3. 선고 2017가단117659 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2016. 12. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. C는 2004. 5. 17. 자녀들인 원고, 피고와 사이에 인천 부평구 D 대 30m²와 E 대 277m² 중 118744.6 분의 35202.775 지분을 140,000,000원에 매도하는 내용의 계약을 작성하였고 그 무렵 원고, 피고에게 F 세멘블록조 세멘기와지붕 단층 영업소 14평 7흡도 양도하였다. G 대 82.1m²는 2011. 12. 20. 위 E 토지에서 분할되어 나왔다.

나. C는 2016. 11. 9. 사망하였고, 원고와 피고는 2016. 11. 17. H에게 무허가건물을 포함하여 원고와 피고가 공유하고 있던 위 D, G 토지(이하 통칭하여 '이 사건 부동산'이라 한다)를 525,000,000원에 매도하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

다. 원고는 2016. 11. 17.경 이 사건 매매계약에 따른 계약금 50,000,000원 중 25,000,000원과 임차인 I에게 이사비용으로 지급할 2,000,000원을 수령하였고, 2016. 11. 21.경 중도금 50,000,000원을 수령하였다.

라. 피고가 2016. 12. 21. H으로부터 매매대금 잔금 425,000,000원을 지급받아 그중 2,200,000원을 중개수수료로 지급하였고, 원고는 피고가 지급받은 잔금 중 92,800,000원을 수령하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4, 12 내지 14호증, 을 제1, 26호증(각 가지 번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 부동산은 원고와 피고가 각 1/2 지분으로 공유하고 있었는데, 원고는 이 사건 부동산의 1/2 공유자였던 자로서 이 사건 매매계약의 매매대금 1/2을 정산받을 권리가 있다. 원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결 무렵 및 잔금 수령일 즈음 매수인으로부터 지급받을 매매대금을 이 사건 부동산 지분에 따라 정산하기로 하는 위임계약 내지 이와 유사한 무명계약을 체결하였다. 따라서 원고는 매매대금 525,000,000원에서 부동산 중개수수료 및 임차보증금 반환채무 등의 비용 24,033,340원을 공제한 나머지 금액 500,966,660원의 1/2인 250,483,330원을 받아야 한다. 그런데 원고는 계약금 중 25,000,000원, 중도금 50,000,000원, 2016. 12. 21. 현금 12,800,000원을 수령하고 수표의 제권판결로 80,000,000원을 받아 매매대금 중 합계 167,800,000원을 수령하였는데 그중 이 사건 부동산의 임차보증금 반환 등으로 17,333,340원의 비용을 부담하였으므로 원고가 실질적으로 취득한 금액은 150,466,660원이고, 피고는 원고에게 100,016,670원을 더 지급하여야 하는바, 피고에게 100,000,000원의 반환을 구한다.

나. 피고의 주장

이 사건 부동산은 원고와 피고의 모친인 C로부터 2004. 5. 17. 매매의 형식으로 원고와 피고가 각 1/2 지분으로 넘겨받은 것으로, 당시 원고와 피고, C는 이 사건 부동산을 매매할 때 절반은 끝까지 위 C를 모시는 사람이 갖고, 나머지 반은 원고와 피고가 각 반씩 나누기로 약정하였다. 원고는 C를 단 하루도 모신 적이 없는 반면, 피고는 2004년 초반부터 6년간은 생활비를 드렸고, 7년간은 부산에서 방을 제공하고 모시면서 병원비 등을 모두 부담하였으며, 총 13년 동안 매달 용돈을 드렸다. 따라서 피고는 원고에게 매매대금에서 전세금 75,000,000원, 세금 17,400,000원, 중개수수료 등을 공제한 나머지 금액¹⁾의 1/4만을 지급하면 되는데, 피고가 동생인 원고에게 그 금액을 초과하는 1/3 정도를 지급하였을 뿐이고, 추가로 지급할 금액이 없다.

3. 판단

가. 앞서 든 증거들과 갑 제32호증, 을 제30호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고와 피고가 이 사건 부동산의 공유자로 등기되어 있었던 사실, 원고와 피고는 이 사건 매매계약의 매수인인 H를 만나 매매대금 잔금을 수령하였는데, 일단 피고가 이를 수령한 후 원고와 피고가 인근 모텔로 이동하여 매매대금 정산을 시도한 사실, 원고와 피고는 매매대금 정산방법에 관하여 다투었고,

원고가 피고에게 일단 매매대금의 1/2을 주고 반환 소송을 하라고 하는 등의 대화를 한 사실이 인정되는바, 원고와 피고 사이에 피고가 매매대금 잔금을 수령한 후 이를 원고와 정산하기로 하는 약정이 있었음을 인정할 수 있다.

나. 매매대금 정산방법에 관하여 살펴본다.

1) 원고는 매매대금을 이 사건 부동산의 지분에 따라 정산하기로 약정하였다고 주장하는 반면, 피고는 원고와 이 사건 부동산의 지분에 따라 매매대금을 정산하기로 약정한 사실이 없고, 2004. 5. 17.경 원고와 피고, C 사이에 약정서를 작성하여 이 사건 부동산의 매매대금을 정산하기로 하는 별도의 약정을 하였다고 주장한다.

2) 살피건대, 갑 제9호증, 을 제42호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고와 피고, C는 2004. 5. 17. 아래와 같은 내용으로 약정서(이하 '이 사건 약정서'라 한다)를 작성한 사실이 인정된다.

DOCUMENT: 이 사건 약정서(이미지 생략)

3) 이에 대하여 원고는 이 사건 약정서의 진정성립을 부인하고, C의 인영부분에 대하여는 부지라고 하므로 이에 관하여 살펴본다.

사문서는 그 진정성립이 증명되어야만 이를 증거로 할 수 있으나 그 증명의 방법에 관하여 특별한 제한이 없고, 그 진정함을 사람의 증언으로 증명할 경우 반드시 작성자의 증언만에 의하여야 하는 것은 아니며, 작성자 아닌 제3자의 증언으로도 증명할 수 있고(대법원 1986. 12. 9. 선고 86누482 판결 참조), 당사자가 부지라고 다투는 서증에 관하여 거증자가 특히 그 성립을 증명하지 아니한 경우라 할지라도 법원은 다른 증거에 의하지 아니하고 변론 전체의 취지를 참작하여 자유심증으로 그 성립을 인정할 수 있다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2007다85980 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 든 증거들에 을 제16호증의 1, 제35, 43 내지 47호증, 제50호증의 1, 4의 각 기재, 제1심 증인 L의 일부 증언, 제1심법원의 감정인 M에 대한 인영 및 작성연도 감정 결과와 위 감정인에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음의 각 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 약정서는 그 진정성립이 인정된다고 할 것인바, 이에 대한 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

- ① 이 사건 부동산의 매수인인 H은 이 사건 매매계약 체결 당시 계약금 영수증을 수령한 사실은 인정하고 있고, 이 사건 매매계약을 중개한 L은 제1심법원에 증인으로 출석하여 '계약금 영수증을 발급하였고, 영수증 작성 시 원고와 피고 모두 현장에 있었으며, 당시 원고가 날인한 도장의 모양은 기억나지 않으나 H에게 확인하였더니 H이을 제50호증의 4로 제출된 영수증이 이 사건 매매계약 체결 당시 수령한 영수증과 동일한 것이라고 말하였다'고 증언하였다.
- ② 위 영수증에 날인된 것(을 제50호증의 4)과 이 사건 약정서에 날인된 인영은 육안상 동일한 것으로 보이고, 제1심법원의 감정인 M에 대한 인영 감정 결과에 의하면, 2011. 3.경 작성된 이 사건 부동산과 관련된 공유물분할 소송(인천지방법원 부천지원 2010가단10933호)의 준비서면(을 제45호증)에 날인된 원고의 인영과 이 사건 약정서(을 제42호증의 1, 2)에 날인된 원고의 인영이 동일한 것으로 판명되었다(을 제47호증).
- ③ 원고는 2011. 3.경 작성된 위 준비서면에 인영을 날인한 적이 없다고 하여 위 준비서면의 인영 자체도 다투나, 원고가 위 소송에 당사자로 참여한 사실은 분명하고, 원고 스스로 피고에게 이 사건 부동산의 취득과 관련하여 "나는 노력 안 했어? 같이 안 다녔어? 같이 다니면서 노력하고 다."라고 말한 점에 비추어 보더라도, 위 준비서면에 피고가 임의로 원고의 도장을 날인한 것으로 보이지 아니한다.
- ④ 원고는 관련 형사 사건에서 거짓말탐지검사를 받았는데, 이 사건 약정서에 막도장을 찍어준 적이 있느냐는 질문에 "아니오"라는 대답을 하였으나 거짓 반응으로 추정되는 생리현상이 나타났다.
- ⑤ 이 사건 약정서는 "이 땅을 매매할 시 대금의 반은 (모친) C 몫이고 끝까지 잘 모시는 사람이 갖는다"라고 하여 C 사망 후 이 사건 부동산을 매매할 것을 전제로 하고 있는데, C는 2016. 11. 9. 사망하였고, 이 사건 매매계약은 C가 사망한 직후인 2016. 11. 17. 체결되었는바, 이 사건 약정서의 기재와 일치하는 정황이다.
- ⑥ C의 사망과 이 사건 매매계약 사이에는 불과 열흘 정도의 시간적 간격만이 있었는바, 피고가 이 사건 약정서를 위조할 이유도 없어 보인다. 만일 원고의 주장과 같이 피고가 이 사건 약정서 전체를 위조하려 하였다면 전체 문서를 컴퓨터로 작성하여 인쇄하면 될 것인데, 오히려 제목과 내용 부분만이 수기로 기재된 것을 볼 때, 약정서 양식만을 가져온 상태에서 원고와 피고, C가 합의하여 내용을 정한

뒤 기재한 것으로 보는 것이 더 자연스럽다.

⑦ 제1심법원의 감정인 M에 대한 인영 감정 결과에 의하면, 이 사건 확인서에 날인된 C의 인영과 원고와 피고, C 사이의 매매계약서에 날인된 C의 인영 및 C의 인감증명서 상의 인영이 모두 동일한 것으로 확인되었다.

⑧ 제1심법원의 감정인 M에 대한 작성연도 감정 결과에 따르면, 이 사건 확인서 중 피고가 보관하고 있던 확인서(을 제42호증의 1)는 연도추정이 불가능하고, C의 유품에서 발견된 확인서(을 제42호증의 2)는 2004년 이후에 작성된 것으로 보인다고 하였다. 그러나 을 제51호증의 기재 및 제1심법원의 감정인 M에 대한 사실조회 결과에 의하면 문서의 보관상태나 잉크의 성분, 양 등에 따라 용해속도가 다르므로 이를 고려하여 감정하여야 하는 점, 그런데 제1심 감정인 M은 잉크의 종류에 관하여는 달리 확인하지 않고 잉크 용해 실험 등을 한 점, 문서 보관 중 열이 가해진 경우에는 변경이 있어 감정 결과가 달라지는 점 등을 고려할 때, 위 감정 결과만으로 이 사건 확인서가 2004년 이후에 작성된 것이라고 단정하기 어렵다.

4) 이 사건 약정서는 처분문서에 해당하고, 이 사건 약정서의 진정성립이 인정되는 이상 그 문서에 기재되어 있는 문언대로 약정이 있었던 것으로 보아야 하므로(대법원 1987. 4. 28. 선고 86다카1760 판결 등 참조), 이 사건 부동산의 매매대금은 원고와 피고, C 사이에 체결된 이 사건 약정서에 따라 분배되어야 한다. 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고가 이 사건 약정서의 기재와 달리 매매대금을 이 사건 부동산의 공유 지분대로 분배하기로 약정하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

5) 구체적인 정산 금액에 관하여 보건대, 갑 제31호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 C 사망시까지 C를 부양한 사실이 인정되고, 이 사건 부동산의 매매대금에서 비용이 공제되어야 함은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 이 사건 약정서에 따른 이 사건 부동산의 매매대금의 정산은 매매대금에서 비용을 공제한 나머지 금액 중 절반은 C를 부양한 피고가 가지고, 나머지 절반은 원고와 피고가 각 1/2의 비율로 가져야 한다. 즉, 원고가 받아야 할 금액은 이 사건 부동산의 매매대금에서 비용을 공제한 나머지 금액의 1/4이라 할 것이다.

그런데 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 부동산의 매매대금에서 비용을 공제한 나머지 금액

500,966,660원 중 원고가 실질적으로 수령한 금액은 150,466,660원으로 1/4을 초과한 금액임이 인정되는바, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사신재환

판사송한도

판사박정미

1) 피고는 2018. 4. 25.자 준비서면 제2의 나항에서는 공제될 비용으로 위와 같이 주장하였다. 그런데 2018. 7. 12.자 준비서면 제9항에서는 경비 내역으로 75,000,000원만을 언급하면서 "I 전세금 1,700만원, 이사비 130만 원, 세금 17,880,000원, 세입자 J의 영치금 20만 원, 부동산 복비 320만 원, 쓰레기 처리비 300만 원, 교통비 100만 원, K 2천만 원"이라고 기재하였는데, 그 합계액이 6,358만 원에 불과하고, 이에 관하여 피고가 재차 주장을 정리하거나 관련 증거를 제출하지는 않았는바, 공제비용으로 주장하는 액수가 더 많은 2018. 4. 25.자 준비서면에 따라 정리한다.