

서울중앙지방법원 2020. 2. 7 선고 2018가합574085 판결 [토지매매대금 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2022. 12. 7 선고 2020나2011344 판결

서울중앙지방법원 2020. 2. 7 선고 2018가합574085 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 임복규, 이완규, 손유정

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 정인

담당변호사 나병영, 최정진

변론 종결2020. 1. 17.

판결 선고2020. 2. 7.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 11,500,000,000원 및 그중 10,000,000,000원에 대하여는 2016. 9. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 1,500,000,000원에 대하여는 2016. 12. 31.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 양산시 C 임야 22,731m², D 임야 877m²(위 각 토지는 2016. 10. 10. C 임야 23,608m²로 합병된 후 2016. 11. 17. 그 면적이 24,280m²로 정정되었다), E 답 194m², F 임야 241m²(이하 위 각 토지를 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다)를 각 소유하고 있었다.

나. 원고는 2014. 10. 20. 피고를 실질적으로 소유하고 운영하는 G와 이 사건 각 토지에 공동주택을 건축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기로 하면서, 다음과 같은 내용의 약정서를 작성하였다.

1. 사업주체는 피고로 한다.
2. 토지대는 평당 200만 원으로 정산한다.
3. 양도소득세는 G가 부담기로 한다.
4. 사업수익금 중 100억 원은 G에게 귀속되고 남은 수익금이 있다면 50억 원은 원고에게 지불하고 그 이상 수익금은 G가 갖기로 한다.

다. 원고는 2014. 10. 27. 피고와 이 사건 사업과 관련하여 다음과 같은 내용의 지주 공동사업 협약(이하 '이 사건 공동사업 협약'이라 한다)을 체결하였다.

제2조【부지제공 대가】

1. 피고는 원고의 이 사건 각 토지 제공에 대한 대가는 45억 원으로 정하기로 한다.

제6조【분양수익금 지급순서】

1. 원고의 토지대금 지급방법은 분양업무 개시 후 분양 수익금에서 제세공과금, 용역비, 설계비, 건축공사비, 일반관리비, 지급이자 등 사업상 필수 제경비를 우선하여 공제한 후, 원고와 피고의 수익금에 우선하여 토지대를 지불기로 한다.

2. 제1항의 필수 제경비와 토지대, 시공비 등을 공제한 후 남은 수익금 중 일백삼십억 원(13,000,000,000원)은 원고의 수익금으로 배분한다.

4. 본 계약의 수익금이란 법인세 공제 전 수익금을 의미하며, 수익금 배당시 법인세를 공제한 나머지 금원을 지급기로 한다.

제7조【특별 약정사항】

2. 본 사업을 위한 초기비용(설계비, 인허가비용, 일반관리비 등)은 피고의 책임으로 조달기로 하고 비용에서 공제한다.

3. 도급공사비의 보증을 위한 담보제공은 원고와 피고가 공동으로 이행한다.

4. 양산시 H 외 2필지(72,348㎡/21,885.27평)에 대한 사업시행권(이하 '이 사건 2차 사업시행권'이라 한다)은 원고가 피고에게 우선권을 부여하여 피고에게 있음을 원고는 보증한다.

제9조【신탁업무】

사업의 원활한 업무를 위하여 신탁업무가 필요시에는 원고와 피고가 별도로 협의한다(단, 관리신탁에 한한다).

라. 원고는 2015. 9. 8.경 내용증명우편으로 피고와 G에게 "G가 부지매입에 따른 사전조건을 이행하지 않았으므로 이 사건 공동사업 협약을 해지한다"는 취지의 통지를 하였다. 이에 피고는 2015. 9. 18.경 내용증명우편으로 원고에게 "이 사건 공동사업 협약에도 사전조건은 존재하지 않고, 피고는 원고와 G 사이에 어떠한 사전조건을 약정하였는지도 알지 못한다"는 취지로 통지하였다.

마. 피고는 2015. 10.경 이 사건 공동사업 협약대로 이 사건 사업을 진행하기 위하여 원고에게 "이 사건 공동사업 협약 내용에는 없지만 원고의 요청에 의하여 분양 전 이 사건 각 토지대금 명목으로 100억 원을 지급하기 위하여 PF 목적으로 부동산매매계약서를 추가로 작성하고, 피고는 사업승인을

얻은 후 200억 원 정도의 PF 대출을 받아 그중 100억 원을 원고에게 우선 지급하겠다"는 취지의 합의서(갑 6호증의 1, 이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 교부하였으나, 원고는 그 합의서에 기재된 피고의 제안을 받아들이지 않았고, 오히려 원고는 자신의 대리인 I를 통해 이 사건 합의서 내용을 "피고가 이 사건 각 토지대금 명목으로 원고에게 145억 원을 지급하기 위하여 PF 목적으로 부동산매매계약서를 추가적으로 작성하고, 이로 인한 세금증액 등의 문제에 대해서는 피고가 책임을 지며, 피고는 2015. 10. 31.까지 원고에게 이 사건 각 토지대금 명목으로 145억 원을 지급한다"는 취지로 수정한 문서(갑 6호증의 2)를 제시하며 새로운 조건을 피고에게 제안하기도 하였다.

바. 원고의 대리인 I 등과 피고는 2016. 4. 28. 이 사건 사업 향후 추진계획 등과 관련된 회의를 하면서, "당초 공사비 보증 조건으로 관리신탁 방식에 의한 사업추진만 합의하였으나, 공사비 보증이 불가능해짐에 따라 개발신탁 방법으로 사업을 추진하기로 한다. 이 사건 각 토지대금(부지대금) 45억 원은 착공시점에 지급하기로 한다"는 등의 내용을 합의하였고, 이에 따라 이 사건 사업에 관하여 개발신탁수수료 60억 원이 추가로 소요되게 되었다.

사. 한편, 위 합의 당시 회의록에 첨부된 '이 사건 공동사업 협약서에 대한 입장'이라는 제목의 문서에는, 원고 측 입장으로, "이 사건 사업 이익배당금 130억 원(법인세 공제 전)의 처리문제와 관련하여, 이를 공동사업에 따른 이익금으로 볼 것인지 아니면 이 사건 각 토지 양도차익으로 볼 것인지 여부를 검토해 줄 것을 양측에 요청하고, 또 위 배당금 130억 원의 지급시기와 관련하여, 이 사건 공동사업 협약서상으로는 사업 시행 후 수익금으로 배분하기로 되어 있으나 몇 년 후에도 그 수익금을 받을 수 있을지 여부가 불확실하므로, 원고는 이 사건 각 토지와 관련한 1차 사업만으로 피고 측과 모든 거래를 청산하여 이 사건 사업을 종료 및 정산하고 이를 단순한 토지거래로 전환하기를 희망하며, 그 적정한 토지대금을 얼마로 할 것인지에 대해서는 추후에 별도로 협의해 줄 것을 바란다"는 취지의 내용을 피고 측에 요청한 것으로 기재되어 있다.

아. 피고는 2016. 5. 27.경 내용증명우편으로 원고에게 "이 사건 공동사업 협약 제2조에서 정한 사업부지 제공에 대한 대가 45억 원을 매도용인감증명 발급 후 2주 이내에 지급할 것이고, 위 협약 제6조에서 정한 원고의 수익 분배금 130억 원은 개발신탁 비용 60억 원을 공제한 70억 원에 대하여만 피고의 수익권에 질권을 설정하는 방법으로 이를 보장해 주겠다. 피고는 이 사건 사업으로

인한 이익을 거의 포기하고 이 사건 2차 사업시행권으로 이를 만회하고자 하므로, 이를 위해 양산시 H 외 2필지(72,348㎡)에 대한 토지사용승락 기간을 1년 6개월로 명시한 토지사용승락서를 발급해 주기 바란다"는 취지의 통지서를 발송하였다.

자. 이에 대해, 원고는 2016. 6. 8.경 내용증명우편으로 피고에게 "이 사건 공동사업 협약은 피고의 협약조건 미이행으로 이미 해지되었으므로, 피고는 2014. 10. 20. 체결된 약정서에 기재된 토지대와 양도소득세를 부담하되 원고에게 귀속되는 사업수익금은 없는 것으로 하여 피고가 단독으로 이 사건 사업을 진행하라"는 취지의 회신서를 발송하였다.

차. 원고와 피고의 위와 같은 의견 차이로 이 사건 사업의 진행이 더 이상 어려워지자 피고는 2016. 6. 24.경 원고에게, 이 사건 공동사업 협약을 계속 추진하는 것이 상호 이익이 되는지 여부 및 만일 동업을 하지 않는 경우 이 사건 각 토지의 적정한 매각대금은 얼마인지 등을 논의하기 위한 TF팀을 구성할 것을 제안하였고, 이에 따라 2016. 7. 6.경 이 사건 사업 타당성 조사에 관한 TF팀(이하 '이 사건 TF팀'이라 한다)이 구성되었다.

카. 이 사건 TF팀의 조사 및 검토 과정에서, 원고는 토지대금 145억 원, 양도소득세 35억 원 합계 180억 원을 지급받기를 원한다는 의견을 제시하였고, 피고는 토지대금 60억 원 및 수익금 100억 원과 양도소득세의 1/2을 부담하겠다는 의견을 제시하였다. 최종적으로 이 사건 TF팀은 2016. 8. 3.경 피고의 최종조율안인 '토지대금 60억 원, 사업수익금 100억 원'이 최선이라는 결론을 도출하였으나, 위 결론에 대하여 원·피고 사이의 최종적인 합의가 이루어지지 않는 않았다.

타. 원고는 2016. 8. 11. 피고와 사이에 원고가 이 사건 각 토지를 피고에게 60억 원에 매도하되, 매매대금 60억 원은 계약금과 중도금 없이 2016. 8. 25.에 전부 지급받기로 하는 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성하였고, 원고는 2016. 8. 25. 피고로부터 60억 원을 지급받은 후 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 한편, 원고는 2016. 12. 30.까지 이 사건 매매계약에 따른 양도소득세 2,798,665,000원(= 1,399,332,500원×2회), 개인지방소득세 279,866,500원 합계 3,078,531,500원을 납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3 내지 15호증, 을 1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

매매대금이 60억 원으로 기재된 이 사건 매매계약서는 양도소득세를 줄이기 위하여 작성된 속칭 다운계약서로서 일종의 통정한 허위표시로서 무효이고, 본래 원고는 갑 2호증의 매매계약서에서 정한 바에 따라 이 사건 각 토지를 피고에게 매매대금 175억 원(양도소득세 15억 원 포함)으로 정하여 매도하였는데, 그 매매대금 지급방법은 우선 그 중 60억 원은 이 사건 각 토지에 설정된 근저당권의 말소 및 소유권이전등기 등을 위해 피고가 미리 지급하고, 그 나머지 대금 115억 중 100억 원은 원고가 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주면 피고가 그로부터 1개월 이내에 지급하며, 15억 원에 대해서는 원고가 양도소득세를 납부할 때 피고가 그 세액(약 30억 원)의 1/2 상당액을 부담하여 이를 지급하기로 약정하였다.

그럼에도 피고는 원고에게 선지급하기로 한 매매대금 60억 원만 지급하였을 뿐 그 나머지 115억 원에 대해서는 이 사건 각 토지의 소유권을 이전받고도 현재까지 지급하지 않고 있는데, 그 중 100억 원에 대해서는 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 날로부터 1개월이 경과한 날인 2016. 9. 26.부터, 나머지 15억 원에 대해서는 원고가 최종적으로 양도소득세를 납부한 날(2016. 12. 30.)의 다음 날인 2016. 12. 31.부터 이를 각 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2011. 5. 13. 선고 2010다58728 판결 등 참조).

나. 인정되는 주요 사정들 및 판단

살피건대, 앞서 든 증거, 갑 2호증, 을 4, 5, 30, 32호증의 각 기재, 이 법원의 양산시청에 대한 사실조회 결과, J, I의 각 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 각 사정들을 종합하면, 원고와 피고는 2016. 8. 11. 최종적으로 이 사건 매매계약서를 작성하면서 이 사건 각 토지의 매매대금을 이 사건 공동사업 협약에서 정한 45억 원에서 15억 원을 증액한 60억 원으로 정하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 그와 동시에 이 사건 공동사업 협약은 무효로 하는 내용의 합의를 하였다고 봄이 타당하고, 그 밖에 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에서 이

사건 각 토지의 매매대금을 175억 원으로 정하는 합의가 있었다거나 혹은 이 사건 매매계약서가 이른바 다운계약서로서 통정 허위표시 등에 해당하여 무효라고 보기에 부족하며, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 원고와 피고는 2016. 8. 11. 매매대금이 60억 원으로 기재된 이 사건 각 토지의 매매계약을 작성하면서 계약금과 중도금은 별도로 정하지 않고 잔금 60억 원 전부를 2016. 8. 25.에 지급하기로 하되, 이에 관한 특약사항으로 그 대금 지급시기는 계약일로부터 1개월 이내로 예상되는 매수인의 PF자금(공사비 유동화) 조달시기와 동일하게 맞추기로 약정하였는데, 피고는 위 잔금 지급기일인 2016. 8. 25. 이 사건 각 토지에 설정되어 있던 근저당권의 피담보채무 4,052,639,927원을 변제하고, 원고에게 1,947,360,073원을 지급함으로써 매매대금 합계 60억 원을 지급하였으며, 같은 날 이 사건 각 토지에 관하여 2016. 8. 11. 매매를 원인으로 한 피고 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

② 원고와 피고는 이 사건 매매계약 체결일인 2016. 8. 11. 다음과 같은 내용의 계약을 동시에 작성하였고, 그 주요 내용은 "이 사건 공동사업 협약과 관련하여 피고는 원고에게 부지 제공 대가로 60억 원을 지급하고, 그 대가의 지급 시기는 피고의 PF 자금 조달시기와 연계하기로 하며, 2014. 10. 27.자 협약서(이 사건 공동사업 협약서)는 무효로 한다"는 것인데, 그 중 이 사건 각 토지 제공의 대가 지급에 관한 내용은 같은 날 작성된 이 사건 매매계약서의 해당 부분과 거의 동일하다.

③ 이 사건 각 토지는 이 사건 매매계약 당시를 기준으로 총 24,043m²(약 7,273평)이고, 이 사건 각 토지의 매매대금을 60억 원으로 정할 경우 평당 단가는 약 824,969원인데, 피고는 이 사건 사업을 위해 이 사건 각 토지 인근의 양산시 K 토지(1,196.09m²)를 2015. 3. 18. 평당 약 899,598원에, L 토지(176.96m²)를 2016. 7. 23. 평당 약 1,695,298원에, M 외 1필지 토지(107.09m²)를 2016. 8. 31. 평당 약 588,290원에, N 토지(139.76m²)를 2016. 5. 19. 평당 약 1,070,192원에 각 매수하였는바, 그 각 인근 토지의 평균 매수가격에 비하여 이 사건 각 토지의 매매대금이 현저히 낮다고 보기는 어렵다.

④ 원고는 피고의 인감이 날인된 매매계약서(갑 2호증)가 유효한 처분문서임을 전제로 이 사건 각 토지의 매매대금이 175억 원이라고 주장한다. 그러나 우선 위 매매계약서의 전체적인 형식을

보더라도, 매매 목적물과 매매대금 총액, 계약금 및 잔금 액수, 매수인의 날인, 그리고 부동산자로 되어 있는 관례적인 매매계약서 문구만 있을 뿐 그 외의 매도인(원고)의 서명 또는 날인이 없을 뿐만 아니라 매매계약일, 잔금 지급시기, 이 사건 각 부동산 인도일에 관한 기재도 없어, 그 자체로도 유효하게 완성된 문서라고 보기 어렵다.

나아가 실질적으로 그 효력이 있는 것으로 볼 수 있는지 여부에 관하여 보면, 우선 I의 증언 등에 의하더라도 위 매매계약서는 이 사건 합의서 제1항에서 '추가로 작성하여 이 사건 합의서에 별지로 첨부하기로 한 매매계약서'라고 보아야 하므로, 그 첨부된 매매계약서의 유효성은 그 주된 문서에 해당하는 이 사건 합의서의 효력 유무에 의해 따라 결정될 수밖에 없는 것으로 보아야 한다. 그런데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 공동사업 협약서에 의하면, 이 사건 각 토지 매매대금은 본래 이 사건 사업이 어느 정도 진행되어 분양이 개시된 이후에 지급하기로 약정한 바 있는데, 그럼에도 원고가 2015. 9. 8.경부터 내용증명우편 등을 통해 피고 측에 '사전조건'의 이행을 촉구하며 100억 원을 먼저 지급해 줄 것을 계속 요청하였고, 이에 대해 피고는 그 사전조건에 합의한 사실은 없지만 이 사건 공동사업 협약을 유지해 나가기 위하여 일단 원고의 요청을 받아들이기로 하여 분양업무가 개시되기 전이라도 원고에게 100억 원을 우선 지급하기로 하되, 다만 그 지급시기 및 방법에 관하여 피고가 향후 PF 자금을 200억 원 정도 조달한 후 그중 100억 원을 지급해 주겠다는 취지로 이 사건 합의서를 작성하여 그 지급조건을 제시하자, 원고는 I를 통해 그 지급조건에 동의할 수 없음을 분명히 밝히면서 2015. 10. 31.까지 이 사건 각 토지 대금으로 145억 원을 지급해 줄 것을 요청하였으나, 피고가 그 수정된 원고 측 제안을 받아들이지 아니함으로써, 결국 이 사건 합의서에 관한 원고와 피고 사이의 합의는 결렬되어 이 사건 합의서는 그 효력이 상실되었다. 따라서 그 부속 문서에 불과한 위 첨부 매매계약서 역시 그 당초의 목적을 상실함으로써 실질적으로 무효가 된 것으로 보아야 한다.

⑤ 이 사건 공동사업 협약서에 의하면, 원고가 도급공사비의 보증을 위한 담보제공의무를 부담하고, 또 2차 사업 예정지인 양산시 H 외 21필지에 관한 이 사건 2차 사업시행권을 피고에게 부여하는 것을 전제로, 이 사건 각 토지대금 45억 원 및 수익배당금 130억 원 합계 175억 원이 원고에게 귀속되는 것으로 정하였는데, 앞서 본 바와 같이 원고와 피고는 2016. 8. 11. 이 사건 공동사업 협약을 무효로 하기로 최종 합의함으로써 피고에 대한 원고의 위 담보제공의무 및 이 사건 2차 사업시행권

부여의무가 모두 소멸된 이상, 이러한 원고의 의무이행을 전제로 하거나 혹은 그와 대가관계가 있는 원고의 위 수익배당금 130억 원에 대한 권리도 존재하지 않는다고 보는 것이 형평의 원칙에도 부합한다.

이와 관련하여, 앞서 본 이 사건 TF팀의 최종적인 결론 또한 이 사건 공동사업 협약이 유효하고 또 원고와 피고가 향후에도 이 사건 공동사업 협약 내용을 준수할 것임을 전제로, 피고가 이 사건 사업수익금 100억 원을 원고에게 지급하기로 권고한 것이므로, 이 사건 공동사업 협약이 무효가 된 이상 그 유효성을 전제로 하는 위 사업수익금의 액수 및 그 수익금 산정의 구체적 근거 등은 이 사건 매매계약상의 매매대금의 적정성 여부를 판단하는 데 고려할 요소가 될 수 없다.

⑥ 이 사건 사업에 의하여 신축되는 양산 ○ 아파트 입주자 모집공고(2016. 11. 28.자)에 의하면, 이 사건 사업의 대지 면적은 합계 28,514m²(약 8,640.6평)이고, 대지비는 합계 15,382,743,923원으로 평당 약 178만 원인데, 그 대지비에는 대지의 매수대금 외에도 취득세 및 등록세, 지구단위계획 용역비, 개발행위 설계용역비, 산지전용부담금, 농지전용부담금, 개발행위분담금, 문화재발굴비용, 측량비용, 토목감리비 등이 모두 포함된 금액이므로, 위 평당 대지비를 고려하더라도 이 사건 각 토지의 매매대금 액수 산정방법이 불합리하다거나 불공정하다고 보기는 어렵다.

⑦ 원고는 또 피고가 이 사건 각 토지의 소유권을 이전받은 후 1개월 내에 매매대금 중 일부로 100억 원을 원고에게 지급하기로 약정하였다고 주장하나, 우선 통상적인 부동산거래 관행상 부동산 매도인이 매매대금 전액을 지급받지도 않은 상태에서 매수인에게 미리 그에 관한 소유권이전등기를 마쳐준다는 것은 매우 이례적인 일로서 경험칙에도 어긋날 뿐만 아니라, 만일 그러한 약정이 존재한다면 원고로서는 마땅히 그 지급기일이 경과한 이후에는 피고에게 위 100억 원의 지급을 계속 독촉하였을 것인데, J, I의 각 증언만으로는 피고 명의로 이 사건 각 토지의 소유권이전등기가 마쳐진 2016. 8. 25.부터 원고가 이 사건 소를 제기한 2018. 10. 22.까지 원고가 위 100억 원의 지급을 독촉하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 무려 100억 원의 매매대금 잔액을 지급받지 못하고 있는 매도인이 위와 같은 거액의 채무 지급을 2년이 넘는 기간 동안 지체하고 있는 매수인에 대하여 적극적으로 변제를 촉구한 적이 없다는 점은 경험칙상 쉽게 납득하기

어렵다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정완

판사권순현

판사박상훈