본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

서 울 행 정 법 원

판 결

사 건	2021구단74290 취득세등부과처분취소
원 고	A
	소송대리인 법무법인 ○○
	담당변호사 천○○, 김○○
피 고	○○구청장
변 론 종 결	2024. 3. 8.
판 결 선 고	2024. 5. 10.

주 문

1. 피고가 2020. 1. 14. 원고에 대하여 한,

   가. 취득세 16,500,000원, 지방교육세 1,650,000원, 농특세 825,000원, 무신고·과소신고·납부불성실 가산세 13,574,090원 합계 32,549,090원,

   나. 취득세 49,615,000원, 지방교육세 4,961,500원, 농특세 2,480,750원, 무신고·과소신고·납부불성실 가산세 18,512,450원 합계 75,569,700원의

   각 부과처분을 취소한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. B 소유의 ○○ ○○구 C 임야 27,294㎡(이하 '이 사건 토지'라고 하고, ○○ ○○구 D은 'D'으로만 표시한다)는 2018. 5. 3. C 임야 23,994㎡와 E 임야 3,300㎡로 분할되었는데, C 임야 23,994㎡ 중 9,923/23,994 지분에 관하여 서울동부지방법원 2018. 10. 18. 접수 제161157호로 2018. 10. 5. 매매예약을 원인으로 한 F(원고의 배우자) 명의의 소유권일부이전청구권가등기(이하 '이 사건 가등기'라고 한다)가 마쳐졌다.

나. ○○특별시는 2018. 9. 4. 이 사건 토지에서 분할된 E 임야 3,300㎡를 협의취득하고 B에게 보상금 1,996,500,000원을 지급하였다.

다. 감사원은 2018. 10. 10.부터 2018. 12. 29.까지 특별점검을 실시하여 원고가 2018. 4. 26. 이 사건 토지 중 13,223㎡에 대한 매매대금 16억 원을 지급하고, B로부터 이를 취득하였으나 소유권이전등기를 경료하지 않는 방법으로 명의신탁하여 부동산실권리자명의등기에관한법률 제3조 제1항 및 지방세법 제20조 등을 위반하였다는 감사결과를 피고에게 통보하였다.

라. 피고는 위 감사결과에 따라 C 임야 23,994㎡ 중 9,923㎡ 및 E 임야 3,300㎡를 원고가 매매대금 지급일인 2018. 4. 26. 취득한 것으로 보아 2020. 1. 14. 주문 기재와 같이 취득세 등 합계 108,118,790원(가산세 포함)을 부과하였다(이하 통칭하여 '이 사건 처분'이라 한다).

마. 이에 대하여 원고는 이의신청을 하였으나 기각되었고, 다시 국세심판원에 심판청

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

구를 하였으나 2021. 7. 19. 기각되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 4, 6호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 처분의 적법 여부

가. 원고의 주장

원고는 2017. 11.경 이 사건 토지의 소유자인 B에게 1,600,000,000원을 이자 연 20%로 정하여 대여하되, 이를 변제하지 못하면 이 사건 토지 중 4,000평을 분할하여 이전받기로 하였는데, B가 이 사건 토지에서 분할된 E 임야 3,300㎡의 보상금을 받아 1,452,613,700원만을 변제하고 나머지 원리금을 변제하지 아니하자, 이를 담보하기 위하여 C 임야 23,994㎡ 중 9,923/23,994 지분에 관하여 이 사건 가등기를 마친 것이다. 이후 B가 감사원 조사, 나머지 토지에 대한 보상 지연을 이유로 나머지 원리금을 지급하지 아니한 채 원고에게 항의를 하여 기존 약정을 파기하고 잔여 원금 150,000,000원만을 지급받는 것으로 합의하였고, 이에 따라 원고는 B로부터 150,000,000원을 받고 이 사건 가등기를 말소하여 주었을 뿐, 이 사건 토지 중 13,223/27,394 지분을 실질적으로 취득하고도 그 지분이전등기를 마치지 않는 방법으로 이를 B에게 명의신탁한 사실이 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 한 피고의 이 사건 처분은 위법하다.

나. 판단

1) 인정사실

가) G은 원고의 요청에 따라 이 사건 토지의 소유자인 B에게 2017. 11. 29. 170,000,000원, 같은 달 30. 30,000,000원을 송금하였고, 2017. 12. 29. 원고로부터 송금받은 800,000,000원을 B에게 송금하였으며, 원고는 2018. 4. 26. B에게 600,000,000

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

원을 송금하였다.

나) B는 ○○특별시가 이 사건 토지에서 분할된 E 임야 3,300㎡를 협의취득하자 2018. 9. 4. 보상금 1,996,500,000원을 청구하여 이를 수령한 다음, 2018. 10. 4. 양도소득세 약 350,000,000원, 그와 별도로 200,000,000원을 제외한 나머지 1,452,613,700원을 원고에게 모두 송금하였다.

다) B는 2018. 10. 18. 이 사건 토지에서 분할된 C 임야 23,994㎡ 중 9,923/23,994 지분에 관하여 원고의 아내인 F 명의로 이 사건 가등기를 마쳐 주었다.

라) 감사원은 2018년경 원고와 G에 대한 감사를 시작하였는데, G은 2019. 1. 31.에, 원고는 2019. 2. 15에, B는 2019. 3. 8.에 각 감사원에 출석하여 이 사건 토지에 관하여 다음과 같이 진술하였다.

[G]

○ 이 사건 토지의 소유자인 B를 찾아갔으나, B는 가격을 더 높게 쳐달라고 하며 안 판다고 하였고, 오히려 자기가 자금이 필요하니 연 30%의 이율로 자금을 빌려줄 수 있는 곳을 알려달라고 하여 원고에게 이를 전달하였다. 이후 원고가 B에게 연락하여 차용증을 작성한 것 같은데, 그 과정에서 관여한 것은 없어 자세한 내용은 잘 모른다.

[원고]

○ G이 이 사건 토지를 매수하려고 B와 접촉을 하였으나, 문중 땅이고 가족들의 묘지가 많아 B는 팔고 싶어도 팔 수가 없었다. 다만 B는 G에게 개인적인 사유로 급전이 필요한데 이자를 많이 쳐줄테니 돈을 빌려줄 수 있는 곳을 알아봐달라고 하였고, G이 나에게 이야기하여 2017. 11.경 B와 사이에 차용증을 작성하였다.

○ B에게 2017. 11. 29. 2억 원, 2017. 12. 29. 8억 원을 빌려주었는데, 한참 있다 추가로 또 빌려달라고 하여 2018. 4. 26. 6억 원을 추가로 빌려 주었다. B가 2018. 10. 4. 1,452,613,700원을 송금하여 변제하였고, 이후 스스로 나머지 원리금을 곧 변제하기 어려우니 가등기를 설정하여 주겠다고 하여 이 사건 가등기를 설정한 것이다.

[B]

○ G은 당초 이 사건 토지 전체를 매도하라고 제안하였으나, 제안가격이 공시지가에 해당하는 금액(평당 40만 원)으로 너무 낮아 거절하였다. 그러자 G은 이 사건 토지의 절반 정도인 4,000평 정도를 투자하는 형식으로 해서 일단 16억 원을 먼저 주고, 나중에 상황을 봐서 10억 원 정도를 더

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

주겠다고 하였으며, 당시 경제적으로 어려운 상황이라 제안을 받아들였다. 그리고 G이 제안한 4,000평 중 보상받은 1,000평을 제외한 나머지 3,000평 정도를 원고 앞으로 가등기를 해준 것이다.

○ 2017. 11. 말경 위와 같은 내용이 기재된 '투자(매매)계약서'를 작성하였고, 매매대금은 16억 원, 계약상대방은 원고, 중개인은 G으로 기재하였다.

○ '투자(매매)계약서에는 '어느 누구에게도 제출해서는 안된다'는 내용이 있었고, 나중에 원고가 다시 가등기를 해달라고 하여 2018년 가을 매매예약서를 작성하면서 파기하였다.

○ 계약서 작성 후 원고와 G으로부터 투자금액 16억 원을 계약금, 중도금, 잔금으로 나누어 받았고, G의 요청에 따라 중개수수료 명목으로 5,000만 원 정도를 지급하기도 하였다. 원고인 송금해준 금액만큼 일단 가등기를 해달라고 요청하였으나, 여러 모로 불편한 점이 많을 것 같아 처음에는 거절을 하였다.

○ E 임야 3,300㎡에 관한 보상금 중 양도세나 지방교육세 등 3억 5,000만 원을 공제하고, 2억 원 정도를 내가 가지고, 나머지 14억 5,000만 원을 원고에게 송금하였는데, 배분기준은 계약서에는 나오지 않지만 내 스스로 이렇게 배분하면 되겠다 싶어서 그렇게 하였다.

○ (보상금을 나눠가진 이유) 당초 계약을 할 때 16억 원을 먼저 주고, 나중에 상황을 봐서 10억 원 정도를 더 주겠다고 약정을 한 것이 있어 이 사건 토지가 전부 보상받은 것이 아니니 내가 2억 원을 차지하고, 나머지 보상금을 원고에게 주면 되겠다고 판단하여 그렇게 한 것이다.

○ 원고가 16억 원을 모두 송금한 후 가등기 설정을 요구하였으나 처음에는 거절하였고, 이후 거래하기로 한 4,000평 중 1,000평 정도가 보상금을 받게 되어 나머지 3,000평 정도 이 사건 가등기를 설정하여 준 것이다.

마) B는 2019. 6. 5. F에게 150,000,000원을 송금하였고, 같은 달 17. 이 사건 가등기가 말소되었다.

바) 감사원은 감사결과 피고에게 원고의 부동산실명법위반 혐의 등 고발 및 과징금 부과 조치를 할 것을 통보하였고, 이에 따라 피고는 2019. 12. 24. ○○경찰서에 원고에 대한 고발장을 제출하였는데, 관련 수사절차에서 원고 및 B가 한 진술은 다음과 같다.

[B, 2020. 5. 22. 경찰피의자신문조서]

○ G이 찾아와 이 사건 토지를 보상받는 방법을 알려준다고 하여 몇 차례 만나게 되었고, 원고가 이 사건 토지의 매도를 권유하였으나, 선친들로부터 물려받은 땅이라 매매할 수 없다는 점을 전달하였다. 당시 이 사건 토지가 일몰제로 인하여 개발제한이 풀린다는 점을 알고 있어 G에게 가

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

등기 조건으로 돈을 차용해 줄 수 있는 사람을 물었고, G의 소개로 원고를 만나게 되었다.

○ 원고와 투자계약서를 작성하였는데, 해당 내용은 16억 원을 이자 연 20%, 변제기 2020. 6. 30.로 정하여 빌리되, 갚지 못하면 이 사건 토지 중 4,000평을 분할하여 지급하고 이에 대하여 10억 원을 지급받는 조건이었다.

○ 차용증서는 작성하지 아니하였고, 위 투자계약서가 차용증서라고 생각한 것이며, 감사원 문답서에 '투자(매매)계약서'라고 되어 있는 것은 감사원 조사관이 그렇게 작성한 것 같은데 분명히 투자계약서였다.

○ 매매는 아니었고, 금전을 차용하고 변제기일을 지키지 못하면 토지를 분할하여 지급하는 조건이었을 뿐이다. 보상이 나오면 보상금이 나오는 즉시 변제하려고 하였고, 보상이 나오지 않으면 토지를 분할하여 지급하여 해결하려고 하였다.

○ 1,000평에 관한 보상금이 나와 처리해야 할 세금, 개인적으로 사용할 금액을 제외하고 원고에게 약 14억 원 정도를 변제하였다. 이후 원리금을 갚지 못해 원고가 투자계약서의 원만한 진행을 위해 남은 토지 3,000평에 대한 가등기를 해달라고 하여 이 사건 가등기를 한 것이다.

○ 이후 1억 5,000만 원을 추가로 변제하였고, 이 사건 토지에 관하여 감사원 조사를 받게 되어 원고와 이러한 사항에 대해 얽히기 싫고, 없던 일로 하자고 다투게 되었고 원금은 갚았으니 나머지 이자는 돈이 생기면 지급하는 것으로 하고 거래는 없던 것으로 하자며 파기하게 된 것이다.

[원고, 2020. 6. 1.자 경찰피의자신문조서]

○ B는 당초 이 사건 토지의 매도를 거절하였으나, 담보가 있으니 돈을 빌려 달라고 하여 이 사건 토지 중 4,000평을 담보로 2020. 6. 말까지 연 20%의 이율로 16억 원을 빌려주기로 하여 돈을 송금하게 된 것이다. 최초 '차용 투자 약정서'를 작성하였으나 이후 폐기하였다.

○ 당초 B로부터 담보권 가등기 서류를 받았으나, 채권금액이 16억 원으로 커서 관련 비용이 1,000만 원 정도가 발생한다고 하여 가등기를 설정하지는 않았다. B의 재력(이 사건 토지 및 아파트)을 믿었고, 위 투자약정서에 2020. 6.까지 금원이 변제되지 않을 경우 이 사건 토지에 관하여 소유권을 이전한다는 내용이 있었기 때문에 돈을 빌려 주게 된 것이다.

○ B로부터 보상금 중 약 14억 원 가량을 받았고, 2019. 6. 5. 1억 5,000만 원을 추가로 변제받았는데, 당시 B가 이 건으로 감사원 조사도 받고 나머지 토지에 대하여 보상을 받는데 지장이 생기는 등 문제가 많이 생겨 원금 이외에는 줄 수 없다고 항의하는 등 하도 마찰이 생기다 보니 원금만 지급하고 끝내게 되었다.

○ 투자약정서상으로는 차용금액을 이자율에 따라 상환하지 못할 경우 이 사건 토지 중 4,000평을 이전하는 조건이었는데, 1,000평에 관하여 보상금이 지급되어 일부 변제를 하였으므로, 나머지 3,000평에 대하여 차용약정서대로 가등기 설정을 요구한 것이다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

사) ○○○○지방검찰청 소속 검사는 2020. 7. 23. '원고와 B가 공통적으로 16억 원은 토지구입자금이 아닌 차용금이고, 이후 B가 원고로 인하여 감사원 조사를 받게 되어 항의하여 원금만을 받고 계약을 파기하는 것으로 합의하였다고 진술하고, B가 감사원 조사를 받은 시점(2019. 3. 8.)에 비추어 위와 같은 진술에 신빙성이 있으며, B의 경우 이미 이 사건 토지가 일몰제로 개발제한이 풀릴 것임을 알고 있어 명의를 수탁받을 실익이 없고, 이 사건 토지는 개발제한구역 토지로서 분리과세대상 토지이므로 탈세를 위한 목적도 없다'는 이유로 원고에 대하여 혐의없음(증거불충분)의 처분을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 6, 8 내지 11, 16 내지 18호증, 을 제2, 3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2) 구체적인 판단

이 사건 쟁점은 원고가 B에게 지급했던 16억 원이 이 사건 토지 중 약 4,000평(13,223/27,394 지분)에 관한 매매대금인지, 대여금인지 여부이다.

B가 감사원에서 진술했던 내용, 원고가 이전에도 명의신탁 형태로 부동산 투자를 했던 적이 있는 점, 원고와 B 등의 관계 등에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 토지 중 약 4,000평을 명의신탁 형태로 취득한 것은 아닌지 의심이 들긴 한다.

하지만, 앞서 채택한 증거에 의하여 인정되는 다음 사정에 비추어 볼 때, 제출된 증거만으로는 이 사건 토지 중 약 4,000평에 관하여 원고가 B와 사이에 명의신탁 약정을 통해 이를 취득하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 부족하다. 이 점을 지적하는 원고의 주장은 이유 있다.

가) 원고와 G의 감사원 진술에 관한 평가

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

이 사건 처분 사유와 달리, 원고와 G은 감사원에서 모두 '원고가 B에게 합계 16억 원을 대여하면서 이 사건 가등기를 설정받았던 것이지, 이 사건 토지 중 약 4,000평을 매수하면서 매매대금을 지급했던 것은 아니다'는 취지로 명확히 진술했다. 다음과 같은 점에서, 제출된 증거만으로는 해당 진술의 신빙성을 쉽게 배척하기는 어렵다.

(1) '감사원이 원고와 G을 조사했던 이유'는 이들이 공무원 또는 정치인에게 접근해서 토지보상에 관한 정보 등을 미리 취득했는지 여부 등을 확인하기 위해서였다. 이들에 대한 조사 역시 관계 공무원 또는 지방의회 의원의 부정 또는 부정한 청탁 여부에 집중해서 이루어졌다. 따라서 당시 원고와 G의 명의신탁 여부가 문제 되지 않은 상태였고, 이는 단순한 사적 거래에 불과한 점에서, 이들이 감사원에서 허위 진술했다고 쉽게 단정하기는 어렵다.

(2) 다음과 같이 구체적인 진술 내용과 취지에 비추어 보더라도 그렇다.

① G은 감사원에서 '자신이 직접 매수 또는 투자했던 부동산, 매수하지 않고 중개보조만 했던 부동산, 매수 또는 중개보조에 전혀 관여하지 않았던 부동산'을 명확히 구분해서 진술했다. G은 자신의 형사책임이 문제 될 여지가 있는 부분과 원고에게 불리한 부분에 관해서도 비교적 솔직하게 진술했다.

② '이 사건 토지 중 약 4,000평과 관련하여 원고가 B에게 돈을 대여하게 된 경위, 당시 원고와 B 사이에 차용증 등 일정한 처분문서가 작성되었던 사실(이후 폐기된 것으로 보인다), 이를 담보하기 위해 이 사건 가등기가 설정된 경위' 등 전반적인 진행 경과에 관한 G의 진술 내용은 원고의 진술 내용과 크게 다르지 않다. '이 사건 토지 중 약 4,000평을 둘러싼 원고와 B 사이의 법률관계'가 G의 경제적 이해관계에 영향을 미쳤다고 볼 만한 정황을 찾을 수 없는 점에서, 그 진술의 신빙성을 쉽게 배척하

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

기는 어렵다.

(3) 유사 쟁점 또는 일련의 부동산 거래와 관련하여 동일한 기회에 함께 이루어졌던 조사 내용 중 일부에 대해서만 신빙성을 인정하고, 다른 일부에 대해서는 신빙성을 부인하기 위해서는 나름의 합리적인 이유와 근거가 있어야 할 것이다. 제출된 증거만으로는, 감사원에서 조사된 원고와 G의 진술 내용 중 원고와 G이 자신들에게 불리한 취지로 진술했던 '이 사건 토지를 제외한 다른 토지 중 해당 지분' 부분에 대해서는 신빙성을 인정하는 반면, 자신들에게 유리한 취지로 진술했던 '이 사건 토지 중 약 4,000평' 부분에 대해서는 신빙성을 배척하는 것에 합리성을 인정할 만한 뚜렷한 이유와 근거를 찾기 어렵다.

나) B의 감사원 진술에 관한 평가

B가 감사원에서 '자신이 원고에게 이 사건 토지 중 약 4,000평을 매도했다'고 이해될 수 있는 취지로 진술했던 반면, 경찰에서는 '원고한테서 16억 원을 빌렸고, 그 담보로 이 사건 가등기를 설정했다'고 이해될 수 있는 취지로 진술했던 사실은 인정된다. 앞서 채택한 증거에 의하면 인정되는 다음 사정에 비추어 볼 때, B의 감사원 진술을 기초로 원고와 B 사이에 이 사건 토지 중 4,000평에 대한 매매계약이 있었다고 쉽게 단정하기는 어렵다.

(1) 다음과 같이 역사적·객관적인 사실관계 면에서 B의 감사원 진술과 경찰 진술 사이에 근본적인 차이가 있다고는 보기 어렵다.

① '원고와 B 사이의 거래를 알선했던 G의 매도 제안을 B가 거절했던 경위, 원고가 B에게 합계 16억 원을 지급했던 경위, B가 원고의 권리를 담보하기 위해 이 사건 토지에서 분할된 C 임야 중 일부 지분에 관해 원고의 처 명의로 이 사건 가등기를

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

설정하게 된 경위' 등에 관한 B의 감사원 진술과 경찰 진술은 모두 동일 또는 유사하다.

② 원고가 16억 원을 지급하게 된 동기 또는 이유에 관해, B가 감사원에서는 '투자' 또는 '매매'라는 용어를 사용했던 반면, 경찰에서는 '차용'이라는 용어를 사용했던 점에 차이가 있긴 하다. 하지만 B는 경찰에서 '원고한테서 16억 원을 빌린 것이다'고 진술하면서도, '자신이 원고에게 16억 원과 이에 대한 이자를 지급하지 못할 경우, 이 사건 토지 중 약 4,000평을 원고에게 이전하기로 했다'고 진술하는 등 원고와 자신 사이에 소유권이전에 관한 합의(이는 대물변제 예약 정도로 이해된다)가 있었다는 사실 자체는 인정했다.

③ 결국, B는 감사원과 경찰에서 모두 '자신이 원고와 이 사건 토지 중 약 4,000평에 관한 소유권이전 합의를 했던 점'에 관해서는 일관하여 진술하면서, 단지 '소유권이전 시점 또는 그 조건' 등에 관해 뉘앙스를 달리해서 진술했을 뿐이다.

위와 같이 B의 감사원 진술과 경찰 진술 사이에 근본적인 차이가 있는 것은 아니지만 진술의 뉘앙스 등에 따라 양자 사이의 법률관계에 관한 평가가 전혀 달라질 수 있고, 이에 관해 원고가 일관하여 B와 다른 취지로 주장하고 있고, 당사자 사이에 작성된 계약서 등 객관적인 처분문서를 확인하지 않고서는 '당시 명의신탁 약정이 있었다'고 쉽게 단정하기는 어렵다. 하지만, 피고는 이 사건 처분 사유를 인정할 만한 계약서 등을 증거로 제시하지 못하였다.

(2) 다음과 같은 점에서, 이 사건 처분 사유와 배치되는 취지의 'B의 경찰 진술'이 허위라고 쉽게 단정하기 어렵다.

① '이 사건 토지 중 약 4,000평을 평당 40만 원에 매도하는 것'을 단호하게 거

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

절했던 B가 원고에게 이를 매도하면서 그 대가로 16억 원(매도를 거절했던 평당 40만 원으로 계산한 금액이다. 16억 원 = 평당 40만 원 × 4,000평)만을 받았다는 것은 선뜻 이해하기 어렵다.

② B는 감사원에서 "원고가 '나중에 상황을 봐서 10억 원 정도를 더 주겠다'고 했다."라고 진술했는데, 거액의 금전거래 또는 부동산 거래를 하면서 이와 같이 막연하게 다툼의 여지가 있는 내용으로 계약을 체결했을지 의문이 든다. 오히려 B의 경찰 진술과 같이 "자신이 원고에게 16억 원을 변제하지 못할 경우, 원고한테서 10억 원을 추가로 받은 다음 그에게 이 사건 토지 중 약 4,000평을 이전하기로 했다."라는 내용이 구체적인 거래 관계에 부합해 보인다.

③ B는 감사원과 경찰에서 모두 당시 작성된 처분문서가 '투자약정서' 또는 '투자(매매)약정서'였다고 진술했는데, 원고 역시 경찰에서 '16억 원이 대여금이었다'고 강조하면서도 당시 작성된 처분문서가 '투자약정서'였다는 점을 부인하지 않았다. B의 경찰 진술 및 원고의 진술과 같이, 양자 사이에 대물변제 예약이 있었다면 이를 '(부동산) 투자'라고도 이해할 수 있다.

다) 거래의 실제 측면

이 사건 토지 중 약 4,000평과 관련하여, 원고가 B한테서 돌려받은 돈은 16억 원을 약간 넘는 정도에 불과하다. 이는 원고와 G이 명의신탁했던 이 사건 토지 이외의 다른 토지를 통해 얻었던 이익금과 비교할 때, 현저히 적은 금액이다. 원고와 B 사이에 정산이 완료된 '이 사건 가등기의 말소 시점'으로부터 상당 기간 경과 후에 원고와 G에 대한 고발이 이루어졌고, 이 사건 가등기 말소 당시 '원고와 G이 자신들에 대한 수사절차의 진행을 예상했다'고 볼 만한 정황은 찾기 어렵다.

본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2024-09-03

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 각 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김○○