

대전지방법원 천안지원

판 결

사 건 2015고단1682 사기
2016초기152 배상명령신청

피 고 인 1. 이창영 (651024-0000000), 기타
주거 아산시 선문로254번길 144-7 (탕정면)
등록기준지 충남 홍성군 구항면 장양리 568

2. 김수환 (610510-0000000), 회사원
주거 아산시 배방읍 용연로 53, 용연마을 402동 801호
등록기준지 전남 장흥군 용산면 하금리 268

검 사 장혜영(기소), 홍승현(공판)

변 호 인 법무법인 새녘(피고인들을 위한 사선)
담당 변호사 이대환

배상 신청인 김찬식(주소: 서울 중랑구 상봉동 500 현대엠코 비동 1001호)

판 결 선 고 2016. 7. 15.

주 문

피고인들은 각 무죄.

이 사건 판결의 요지를 공시한다.

배상신청인의 배상신청을 각하한다.



이 유

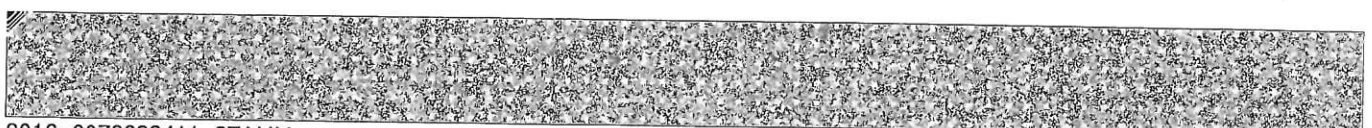
1. 공소사실의 요지

피고인 김수환은 1990. 2. 1.부터 2012. 1. 6.까지 대한주택공사에서 근무하였고, 2008. 2. 11.부터 2009. 9. 30.까지는 대한주택공사 아산신도시사업본부의 아산 도시개발단 택지보상판매1팀의 차장(3급)으로 재직하면서 상업용지나 준주거용지 등의 판매, 상담, 계약 체결 등 업무에 종사하였고, 피고인 이창영은 2008. 3. 24.부터 2008. 8. 12.까지 주택건설 및 분양업 등을 목적으로 하는 '주식회사 수북프론티어'의 대표이사였던 사람으로, 피고인들은 2008.경 피고인 이창영이 피고인 김수환의 업무 관할인 아산시 배방면 소재 상업용지 13블럭을 매수하는 계약을 체결하면서 서로 알게 되었다.

피고인 김수환은 2008. 9. 초순경 아산시 배방읍 새아산로 10-20 소재 대한주택공사 아산신도시사업본부 사무실에서, 피해자 김찬식이 오피스텔 건축 후 분양 사업을 하기 위해 아산시 배방면 소재 상업용지 22-1블럭(이하 본건 토지)을 매수하려는 의사를 피력하자 '그 땅은 며칠 전에 가계약이 되었다, 그런데 그 사람한테 프리미엄을 주면 팔 것도 같다'라고 말하면서 피고인 이창영의 연락처를 알려주었다.

피고인 이창영은 같은 날 천안시 동남구 신부동 소재 천안버스터미널 주변 상호불상의 다방에서, 피해자에게 본건 토지를 가계약했다는 내용의 '계약예정서'를 제시하면서 '프리미엄 1억 5,000만원을 주면 본건 토지에 관하여 대한주택공사와 본 계약을 체결할 수 있게 해 주겠다'라고 말하여 피해자가 이에 동의하고, 피고인 이창영에게 1억 5,000만 원을 지급하기로 약속하였다.

피고인들은 2008. 9. 12.경 위 대한주택공사 아산신도시사업본부 사무실에서, 피고인





이창영은 피해자에게 위 '계약예정서'를 다시 제시하고, 피고인 김수환은 위 '계약예정서'의 복사를 요구하는 피해자에게 '이건 외부에 돌리는 게 아니기 때문에 안 된다, 대신 내가 입금확인서를 써주겠다'라고 말하면서 '이창영이 본건 토지의 계약예정금으로 2억 9,400만 원을 납부했음을 대한주택공사 아산신도시사업본부 택지보상판매팀 차장 김수환이 확인한다'는 내용의 '입금확인서'를 작성하여 교부하였고, 피해자는 위 약속에 따라 피고인 이창영 명의의 농협 계좌(485025-56-019306)로 2008. 9. 12. 1억 원을, 같은 해 10. 13. 5,000만 원을 각 입금하였다.

그러나 사실은 피고인 이창영은 본건 토지에 관하여 대한주택공사와 매매계약을 체결한 사실이 없고, 피고인 이창영이 본건 토지에 관하여 대한주택공사에 지급했다고 주장하는 돈 합계 2억 9,435만 원 중 '주식회사 수복프린티어' 명의로 입금된 5,000만 원은 '기타예수금(동호미확인)'으로 분류되었다가 2009. 1. 29. '주식회사 수복프린티어'로 반환되었고, 박미애 명의로 입금된 6,595만 원은 아산시 방배면 장재리 1183 소재 준주거용지 1-6에 대한 계약금으로 입금되었다가 2011. 10. 28. 계약 해제로 대한주택공사에 귀속되었고, 이수환 명의로 입금된 6,300만 원은 아산시 방배면 장재리 1531 소재 준주거용지 4-3에 대한 계약금으로 입금되었다가 2011. 10. 28. 계약해제로 대한주택공사에 귀속되었고, 피고인 이창영 및 그 처인 한덕남 명의로 입금된 돈 합계 1억 1,540만 원은 '기타예수금(동호미확인)'으로 분류되었다가 피고인 이창영의 요청으로 2008. 10. 28. 피고인 이창영에게 반환되었는바, 본건 토지에 관하여 입금된 계약금이 없고, 대한주택공사의 규정 상 지번을 특정하고 지급한 계약금은 다른 지번에 대한 계약금으로 전환할 수 없는 등 피고인 이창영은 피해자로부터 프리미엄 명목으로 돈을 받더라도 피해자로 하여금 대한주택공사와 본건 토지에 관하여 매매계약을 체결하게



할 의사 또는 능력이 없었고, 대한주택공사에서 본건 토지에 관한 매매계약 체결 등 업무를 담당하는 피고인 김수환 또한 이러한 사정을 잘 알고 있었다.

결국 피고인들은 공모하여 피해자를 기망하여 피해자로부터 합계 1억 5,000만 원을 편취하였다.

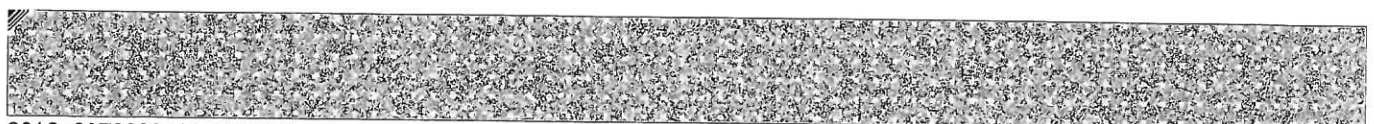
2. 판단

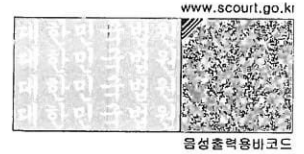
가. 공소사실에 부합하는 듯한 증거로는 피해자 김찬식의 고소장과 수사기관 및 법정에서의 진술, 류인택의 인증서와 법정진술이 있다.

그러나 이 법원이 적법하게 채택하여 조사한 각 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이와 모순되는 피해자와 류인택의 각 진술 및 고소장, 인증서의 내용은 신빙성이 없어 이를 그대로 믿기 어렵다.

① 피고인 이창영이 피해자로부터 본건 토지와 관련하여 공소사실 기재와 같이 돈을 지급받을 무렵, 대한주택공사는 아산신도시 사업과 관련된 상업용지, 준주거용지 등 토지에 관하여 원칙적으로 분양받을 사람이 분양가격의 10% 이상을 계약보증금으로 납입하면 이를 계약보증금으로 처리하고 계약서 등을 작성하여 정식으로 분양계약을 체결하였으나, 당시 분양규정상 분양업무 담당자가 분양여건 등을 감안하여 분양받을 사람으로부터 토지대금의 10% 미만의 금액만 지급받고 이른바 가계약을 하여 공급을 추진하는 것이 허용되었다.

② 실제로 아산신도시 관련 용지의 미분양 상태가 지속되자 대한주택공사의 분양 담당자들은 분양을 촉진하기 위하여 **분양받을 사람으로부터 분양가격의 5%만 지급받고 수개월 내에 나머지 계약보증금을 납입하면 분양계약을 체결하고 납입하지 않으면 지급받은 돈을 돌려주고 더 이상 분양계약 체결을 진행하지 않는 방식으로 5% 이상의**





계약보증금을 납입한 사람에게 토지에 관한 이른바 우선권을 부여하는 실질적인 가계약 제도를 운영하였고, 10% 이상의 계약보증금이 입금된 경우에는 대한주택공사의 계정에 '해당 토지에 대한 계약보증금'으로 표시한 반면 10% 미만의 계약보증금만 입금한 경우 정식 분양계약을 체결한 것이 아니어서 그와 같이 입금된 돈에 대하여는 계정에 '기타예수금(동호미확인)'으로 표시하였다.

③ 피고인 이창영과 그 아내 한덕남은 2008. 6. 20. 아산신도시 관련 용지 대금으로 대한주택공사에 합계 1억 1,540만 원[= 피고인 이창영 6,345만 원 + 한덕남 5,195만 원(각 분양대금의 5%에 해당하는 금액이므로 대한주택공사의 계정에 기타예수금(동호미확인)으로 표시됨)]을 입금하였고, 이수완과 그 아내 박미애는 같은 날 아산신도시

준주거용지 4-3, 1-6에 대한 계약보증금으로 대한주택공사에 합계 1억 2,895만 원[= 이수완 6,300만 원(준거용지 4-3) + 박미애 6,595만 원(준주거용지 1-6), 이후 추가로

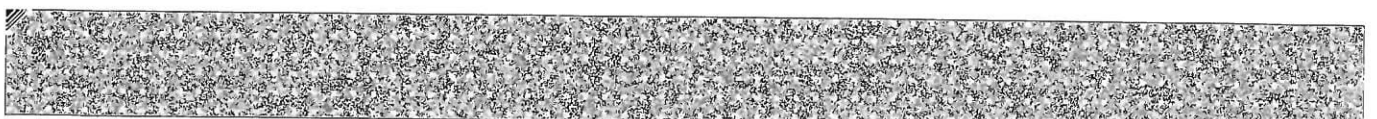
계약보증금 등을 납입하여 정식 분양계약 절차를 진행하여 대한주택공사의 계정에 각 해당 토지에 대한 계약보증금으로 표시된 것으로 보임]을 입금하였으며, 피고인 이창영

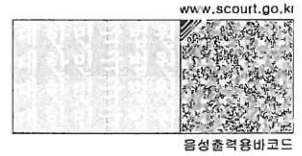
은 2008. 7. 22. 자신이 대표이사로 있던 주식회사 수복프린티어 명의로 아산신도시 관련 용지 대금으로 대한주택공사에 5,000만 원을 입금하였는데, 그 무렵 피고인 이창영

은 아산신도시 사업본부의 차장으로 상업용지, 준주거용지 등의 분양업무 등을 담당하던 피고인 김수환과 협의하여 당시 앞서 본 바와 같은 대한주택공사가 시행하고 있던

사실상 가계약 제도의 업무관행에 따라 위와 같이 각 입금된 돈을 본건 토지에 관한 매매대금으로 처리하여 본건 토지를 분양받기로 하였다. * 당사자인 이수완, 박미애도 모르겠?
* LH 규정엔 계약금이 옮겨갈 수가 없는데?

④ 위와 같은 사정에 비추어 보면, 피고인 이창영은 당시 대한주택공사가 시행하였던 사실상 가계약 제도에 따라 일정한 매매대금을 납입하고 본건 토지에 관한 우선



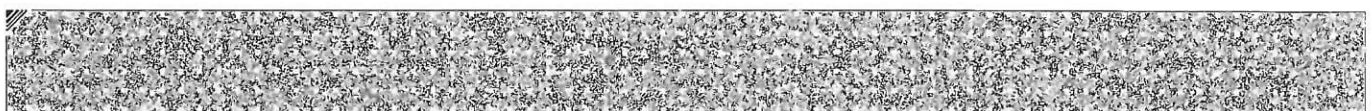


권을 가지고 있었던 것으로 보여, 피고인들이 피해자로 하여금 본건 토지에 관한 매매 계약을 체결하게 할 의사나 능력이 없이 피해자를 기망하였다고 단정하기 어렵다.

⑤ 피해자는 피고인 이창영과 사이에 본건 토지에 관한 매수약정을 체결하게 된 경위에 관하여, 2008. 9. 초순경 대한주택공사 아산신도시사업본부 사무실에서 피고인 김수환을 만나 본건 토지에 관하여 매수할 의사가 있다고 말하고 피고인 김수환으로부터 피고인 이창영의 연락처를 받아 피고인 이창영으로부터 본건 토지를 매수하기로 약정하였다고 진술하고 있으나, 증인 박춘영, 박승현의 각 법정진술 등에 의하면, 박승현으로부터 피해자가 본건 토지를 매입할 의사가 있다는 말을 들은 박춘영이 피고인 이창영에게 연락하여 피해자와 피고인 이창영을 소개하여 주어 서로 만나게 하여 주었던 것으로 보여, 피해자의 진술과 상치된다.

⑥ 피해자와 류인택은, 2008. 9. 12.경 피고인 이창영과 함께 피고인 이창영이 본건 토지에 관한 우선권 등이 있는지 여부 등을 확인하기 위하여 위 사무실을 방문하였는데, 그 자리에서 피고인 김수환이 피해자에게 입금확인서를 작성하여 교부하였다고 진술하였으나, 당시 대한주택공사의 대리인 근무하면서 분양업무를 담당하였던 증인 김일환은 법정에서 피고인 김수환으로부터 피고인 이창영이 입금확인 여부 등을 확인하러 올 것이니 전달하여 달라는 부탁을 받고 입금확인서를 받아 가지고 있던 중, 피고인 이창영이 다른 사람들과 함께 위 사무실을 방문하여 본건 토지에 관한 매매절차 등을 안내하면서 피고인 김수환으로부터 받아 가지고 있던 입금확인증을 피고인 이창영에게 주었고, 당시 김수환은 자리에 없었다고 진술하여 피해자와 류인택의 진술과는 모순된다.

⑦ 피고인 김수환을, 피해자는 2008년경 3회 만났고, 류인택은 1회 만났을 뿐이며,





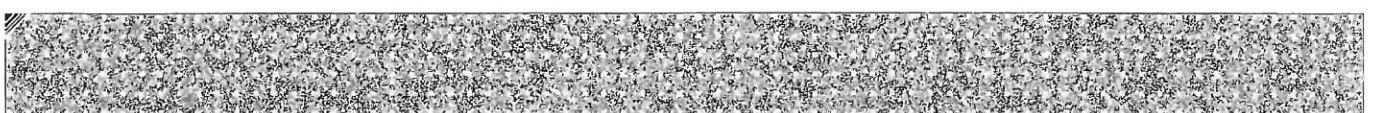
고소장을 제출한 이후인 2015. 2. 12. 7여년 만에 다시 만나게 되었는데, 피해자는 법정에서 고소 당시까지도 피고인 김수환의 이름이나 직책도 몰랐다고 진술하고 있고, 류인택도 법정에서 당시 차장이라는 사람을 만났다는 것을 기억할 뿐 피고인 김수환의 얼굴도 기억하지 못한다고 진술하고 있으며, 실제로 피해자는 당초 피고인 이창영에 대하여만 사기죄로 고소하였고, 경찰 수사과정에서야 비로소 피고인 김수환을 알게 된 것으로 보여, 피해자와 류인택이 2008.경 만났다는 사람이 피고인 김수환이 맞는지 의문이 있다.

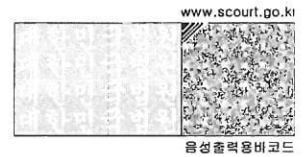
⑧ 피해자와 류인택은 2008. 9. 초순경 피고인 이창영이 천안버스터미널 주변 다방에서 피해자에게 본건 토지에 관한 계약예정서를 보여 주었고, 2008. 9. 12.경 위 사무실에서 피고인 김수환을 만났을 때에도 피고인 이창영이 재차 피해자에게 위 계약예정서를 제시하였는데, 당시 보여준 계약예정서는 현재 한국주택토지공사에서 사용되는 매매예약서와 비슷한 양식이었다는 취지로 진술하였다. 그러나 한국주택토지공사 김정태 과장 등의 진술에 의하면, 위와 같은 매매예약서는 대한주택공사가 한국토지공사와 통합되어 한국토지주택공사로 변경되면서 기존에 한국토지공사에서만 시행하던 매매예약서를 사용하게 된 것으로, 피해자가 피고인 이창영으로부터 본건 토지를 매수할 무렵인 2008.경 당시 대한주택공사에서는 그와 같은 매매예약서가 사용된 적이 없었던 것으로 보인다.

나. 검사가 제출한 나머지 증거들만으로는 피고인들이 피해자를 기망하였다거나 편취범의가 있었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결론

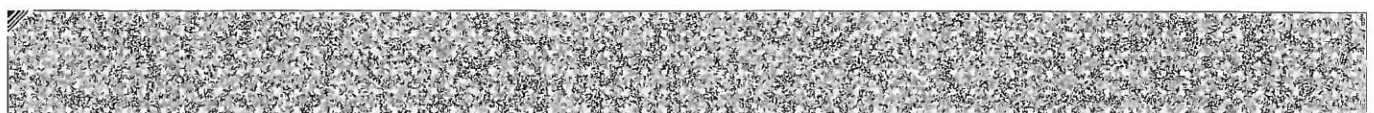
그렇다면 이 사건 공소사실은 모두 범죄의 증명이 없는 경우에 해당하므로, 형사소

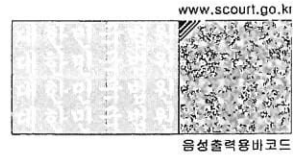




송법 제325조 후단에 의하여 피고인들에 대하여 무죄를 선고하고, 형법 제58조 제2항에 의하여 이 사건 판결의 요지를 공시하며, 배상신청인의 배상신청은 이유 없으므로 소송촉진 등에 관한 특례법 제32조 제1항 제2호에 의하여 이를 각하하기로 한다.

판사 임지웅 _____





등본입니다.

2016. 7. 18.

대전지방법원 천안지원

법원주사 이 흥 렬



※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

