

광주고등법원 2022. 11. 24 선고 2022나20329 판결 [계약금 반환청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2022. 11. 24 선고 2022나20329 판결

광주지방법원 2021. 12. 16 선고 2020가합56259 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 민주로

담당변호사 김덕은, 송수아

피고, 피항소인한국토지주택공사

소송대리인 변호사 최성수

변론 종결2022. 10. 6.

판결 선고2022. 11. 24.

제1심판결광주지방법원 2021. 12. 16. 선고 2020가합56259 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게 542,887,600원 및 이에 대하여 2017. 6. 9.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고는 원고에게 542,887,600원 및 이에 대하여 2017. 6. 9.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는, 제2항에서 이 법원에서의 판단을 추가하는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 별지 및 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 이 법원에서의 추가 판단

가. 원고의 주장

1) 착오 취소 주장 원고는 H 블록의 주출입구가 이 사건 각 토지 방향으로 계획되어 있고 H 블록이 민간에게 분양되었다는 피고의 설명을 믿고, H 블록의 면적, 공동주택 건설 호수, 수용인구, 유동인구 등을 고려하여 이 사건 각 매매계약을 체결하였으나, I 블록에 새롭게 주출입구가 생기면서 그 중심으로 상권이 형성되고 있고, H 블록은 상권이 전혀 형성되지 않은 상태로 방치되고 있다. 또한 피고는 이 사건 각 토지를 원고에게 매도하기 이전부터 이 사건 지구단위계획의 변경계획을 알고 있었음에도, 이를 원고에게 알리지 아니하였고, 이에 원고는 기존의 H 블록을 하나의 블록으로 지정한 지구단위계획이 변경되지 않을 것으로 착각하여 이 사건 각 매매계약을 체결하였다. 원고는

피고에 의해 유발되었거나 이 사건 각 매매계약의 내용으로 표시된 동기에 관하여 착오에 빠진 상태에서 위 각 매매계약을 체결한 것이므로, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 공주시 E 토지를 제외한 이 사건 각 토지에 관한 매매계약을 취소하고, 그에 따른 부당이득반환 청구로서 피고를 상대로 원고가 기지급한 계약금 542,887,600원(= 391,767,400원 + 151,120,200원) 및 이에 대한 지연손해금의 반환을 구한다.

2) 사정변경에 의한 해제 주장 이 사건 지구단위계획의 변경으로 인하여 나누어진 H 블록과 I 블록 간의 출입이 차단되고, I 블록에 새로운 출입구가 설치되어 그 중심으로 새로운 상권이 형성됨에 따라 민간분양을 하겠다고 예정하였던 H 블록은 분양이 되지 아니한 채 방치되었다. 그로 인해 원고가 매수한 이 사건 각 토지 인근 상권에 불리한 영향이 생기는 등 이 사건 각 매매계약 당시에 원고가 예상하지 못하였던 현저한 사정의 변경이 발생하였고, 위와 같은 사정의 변경은 원고의 책임이 없는 사유로 인한 것으로서 계약 내용대로 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생긴다고 할 것이므로, 원고는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분의 송달로써 공주시 E 토지를 제외한 이 사건 각 토지에 관한 매매계약을 해제하고, 그에 따른 원상회복으로 피고를 상대로 원고가 기지급한 계약금 542,887,600원(= 391,767,400원 + 151,120,200원) 및 이에 대한 지연손해금의 반환을 구한다.

나. 판단

1) 착오 취소 주장에 대한 판단 살피건대, 앞서 든 증거와 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고에게 'H 블록의 주출입구가 이 사건 각 토지 방향으로 계획되어 있고, H 블록이 민간에게 분양되었다'는 설명을 하였다거나 이 사건 각 매매계약 체결 이전부터 이 사건 지구단위계획의 변경계획을 알고 있었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 원고에게 H 블록의 주출입구 등에 관하여 설명한 사실이 있다거나 이 사건 각 매매계약 이전부터 이 사건 지구단위계획의 변경계획을 알고 있었다는 점을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

가) 원고는, 피고가 교통종합개선안도(갑 제6호증)를 제시하면서 H 블록의 주출입구가 이 사건 각

토지 방향으로 계획되어 있다고 설명하였다고 주장하나, 이 사건 입찰 공급 공고나 이 사건 각 매매계약서에 위와 같은 교통종합개선안도는 첨부되어 있지 않고, 달리 피고가 위 교통종합개선안도를 원고에게 제시하였다는 점을 확인할 만한 자료가 없다. 또한 위 교통종합개선안도의 내용을 살펴보더라도, 원고 주장의 이 사건 각 토지 방향의 출입구가 기존 H 블록의 '주출입구'에 해당한다는 점은 표시되어 있지 않다.

나) 원고는, 피고가 2021. 8. 24. 자 준비서면을 통하여 H 블록의 주출입구에 관한 원고의 주장을 인정하였다는 취지로 주장하나, 피고는 위 준비서면에서 이 사건 지구단위계획 변경 전과 후로 차량진출입불허 구간에 관한 변경은 없었다는 취지로 주장하였을 뿐, 피고가 H 블록의 주출입구 등에 관하여 설명을 한 적이 있다는 원고의 주장을 인정한다는 취지로 진술한 적은 없다.

다) 피고가 이 사건 각 매매계약 체결 이전부터 이 사건 지구단위계획의 변경이 예정되어 있다는 사실을 알고 있었다고 볼 만한 아무런 증거가 없다(원고가 이 법원에서 국토교통부를 상대로 신청한 사실조회회신 결과를 살펴보더라도, 피고가 이 사건 각 매매계약 체결 이전부터 이 사건 지구단위계획의 변경계획에 대하여 알고 있었다고 볼 만한 자료는 확인되지 않는다).

2) 사정변경에 의한 해제 주장에 대한 판단 살피건대, 위 1)항에서 본 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 토지 방향으로만 출입구를 설치한다는 점이 이 사건 각 매매계약 성립에 기초가 된 사정이 되었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 지구단위계획의 변경으로 나누어진 I 블록에 새로운 출입구가 설치되었다고 하더라도 현저한 사정의 변경이 발생하였다고 볼 수 없다. 또한 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 지구단위계획의 변경으로 나누어진 H 블록과 I 블록 간의 출입이 제한되었다거나 H 블록이 매각되지 아니한 채 방치되고 있다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.1) 따라서 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

3. 결론

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

재판장판사박정훈

판사성충용

판사이수영

1) H 블록은 2022. 9. 29. 매각된 것으로 보인다(피고의 2022. 11. 21. 자 참고서면 첨부
매매계약서 참조).