

광주지방법원 2021. 12. 16 선고 2020가합56259 판결 [계약금 반환청구의 소]

재판경과

광주고등법원 2022. 11. 24 선고 2022나20329 판결

광주지방법원 2021. 12. 16 선고 2020가합56259 판결

전문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 민주로

담당변호사 김덕은

피고한국토지주택공사

소송대리인 변호사 최성수

변론 종결2021. 11. 18.

판결 선고2021. 12. 16.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 542,887,600원 및 이에 대하여 2017. 6. 9.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산 임대업·매매업, 택지조성 사업 및 분양업 등을 하는 주식회사이고, 피고는 한국토지주택공사법에 따라 설립되어 토지의 취득, 개발, 비축, 공급 등의 업무를 수행하는 공법인이다.

나. 국토교통부 장관은 'B 공공주택지구 지정변경 및 지구계획변경 승인'을 2015. 10. 6. 국토교통부 고시 C로, 2016. 12. 23. 국토교통부 고시 D로 각 고시하였다. 위 B 공공주택지구 조성사업은 피고가 시행하였고 2016. 12. 31. 준공되었다.

다. 피고의 대전충남지역본부는 2017. 5. 16. 공주시 E, F, 공주시 G 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다. 이 사건 각 토지의 위치는 별지 참조)를 포함하여 위 B 공공주택지구 준주거용지에 대하여 입찰 공급을 공고(이하 '이 사건 입찰 공급 공고'라 한다)하였다. 이 사건 입찰 공급 공고의 '11. 기타 유의사항'에는 아래와 같은 내용이 기재되어 있다.

○ 신청인은 계약신청 전에 토지청약시스템 게시공고문, 매입신청유의사항, 토지장래시설도, 개발계획 및 실시계획승인내용과 지구단위계획 및 토지이용에 관한 관계 법규의 제한사항 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며 이를 확인하지 못한 책임은 매수인(신청인)에게 있습니다.

○ 도시계획 및 건축허가상의 규제사항은 매수인이 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 분양신청 전에 지구계획 및 지구단위계획 등 각종 인·허가 내용 및 승인조건, 토지이용에 관한 관련 법규, 건축규제사항, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 교육 등) 협의내용, 에너지사용계획, 건축·주차장·학교보건 등 관계법령 및 조례 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이를 수인하는

조건으로 계약체결하여야 합니다. 이때 규제내용이 상이할 경우에는 강화된 규제내용을 따라야 하며, 공고일 이후 법령, 지자체 조례 등의 제정·개정으로 강화될 경우에도 강화된 법령 또는 조례 등에 따라야 합니다.

○ 향후 관계법령 또는 조례의 제정·개정, 지구단위계획의 변경 등으로 규제내용이 강화되더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리 공사에 이의를 제기할 수 없습니다.

○ 매수인은 토지의 조성계획, 현황(형상, 고저, 암반, 석축 및 옹벽 발생여부, 법면상태, 외부 유입수 배수처리, 공사계획평면도, 특수구조물 현황 등), 사업지구 내외 입지여건 등을 반드시 직접 열람·현장 확인한 후 이를 수인하는 조건으로 계약 체결하여야 하며, 계약체결 후 암반의 제거 또는 암반제거에 소요되는 비용과 법면제거비용을 우리 공사에 청구(또는 관련 이의를 제기)할 수 없습니다.

라. 원고는 2017. 6. 9. 피고로부터 이 사건 각 토지를 아래와 같은 내용으로 매매대금 합계 7,551,698,000원에 매수(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)하였고, 같은 날 피고에게 계약금 합계 755,169,800원을 지급하였다.

공주시 E	1,206.8m ²	2,122,822,000	212,282,200
공주시 F	1,530.7m ²	3,917,674,000	391,767,400
공주시 G	833.1m ²	1,511,202,000	151,120,200
합계		7,551,698,000	755,169,800

마. 2019. 11.경 위 B 공공주택지구의 지구단위계획이 변경(이하 '이 사건 지구단위계획의 변경'이라 한다)되어 기존의 H 블록이 H 블록과 I 블록으로 나뉘었다. 이를 그림으로 나타내면 아래와 같다.

DIAGRAM: B 공공주택지구 지구단위계획 변경 전후 비교도(이미지 생략)

바. 원고, 주식회사 J은 2020. 9. 4. 피고에게 이 사건 각 토지 중 공주시 E 토지의 명의를 원고에서 주식회사 J로 변경하여 달라고 신청하였고, 피고, 원고, 주식회사 J은 같은 날 주식회사 J이 원고의 공주시 E 토지에 관한 이 사건 매매계약상 일체의 권리의무를 승계하는 내용의 권리의무승계계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4, 6호증, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 착오 취소 주장

1) 원고는 이 사건 입찰 공급 공고에서 반드시 열람·확인하라고 되어 있는 지구단위계획, 토지이용계획도 등에 이 사건 각 토지 인근의 위 B 공공주택지구 H 블록이 하나의 블록으로 지정되어 있고, H 블록의 주출입구는 이 사건 각 토지 방향으로 계획되어 있어, H 블록의 면적, 건설호수, 수용인구 등에 따라 이 사건 각 토지 인근의 상권을 고려하여 피고로부터 준주거용지인 이 사건 각 토지를 매수한 것이다. 그런데 이 사건 지구단위계획의 변경으로 기존의 H 블록이 H 블록과 I 블록으로 나뉘었고, 두 블록 간의 이동이 불가능해졌으며, I 블록에 새롭게 주출입구가 생겨 새로운 상권이 형성되고 있다.

2) 즉, 원고는 기존의 H 블록을 하나의 블록으로 지정한 지구단위계획 등이 변경되지 않을 것이라는 동기로 피고와 사이에 이 사건 각 매매계약을 체결하였으나, 이 사건 지구단위계획의 변경으로 기존의 H 블록이 H 블록과 I 블록으로 나뉘었으므로 원고는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 동기의 착오가 있었던 것이다. 그런데 이 사건 입찰 공급 공고에 지구단위계획, 토지이용계획도 등을 반드시 열람·확인하라고 되어 있으므로, 원고의 위와 같은 동기는 이 사건 각 매매계약의 내용에 편입되었다고 보아야 한다. 또는 이 사건 입찰 공급 공고에서 확인하라고 한 지구단위계획, 토지이용계획도 등에 의하여 원고가 위와 같은 착오를 일으킨 것이므로, 원고의 동기의 착오는 피고에 의하여 유발된 것이다. 따라서 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 공주시 E 토지를 제외한 이 사건 각 토지에 관한 이 사건 각 매매계약을 착오를 이유로 취소하고, 피고는 원고에게 계약금으로 지급받은 542,887,600원(= 391,767,400원 + 151,120,200원)을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 사정변경에 의한 해제 주장

이 사건 지구단위계획의 변경으로 기존의 H 블록이 H 블록과 I 블록으로 나뉘면서, 이 사건 각 매매계약 성립의 기초가 된 사정, 즉 기존의 H 블록이 하나의 블록으로 지정되었다는 사정이

현저하게 변경된 것이고, 원고로서는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 이러한 사정 변경을 전혀 예견할 수 없었으며, 이는 원고의 책임이 없는 사유로 인한 것이고, 이 사건 각 매매계약의 내용대로 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생긴다. 따라서 원고는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분의 송달로써 공주시 E 토지를 제외한 이 사건 각 토지에 관한 이 사건 각 매매계약을 사정변경에 의하여 해제하며, 피고는 원고에게 계약금으로 지급받은 542,887,600원(= 391,767,400원 + 151,120,200원)을 해제에 따른 원상회복으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 착오 취소 주장에 관한 판단

1) 관련 법리 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고(민법 제109조 제1항), 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 참조).

2) 구체적인 판단 앞서 본 사실, 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 각 매매계약 체결 과정에서 피고에게 기존의 H 블록을 하나의 블록으로 지정한 지구단위계획 등이 변경되지 않을 것이라는 동기를 표시하는 등으로 그것이 이 사건 각 매매계약의 내용으로 편입되었다거나 원고의 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분 착오라거나 피고에 의하여 유발되었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 입찰 공급 공고에 '향후 관계법령 또는 조례의 제정·개정, 지구단위계획의 변경 등으로 규제내용이 강화되더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리 공사에 이의를 제기할 수 없습니다.'라는 기재가 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그렇다면 피고는 원고에게 이 사건

각 토지의 입찰 공급 공고 당시부터 지구단위계획이 변경될 수 있다는 점을 안내하였다고 볼 수 있고, 달리 이 사건 각 매매계약서나 이 사건 입찰 공급 공고, 토지이용계획도 등에도 기존의 H 블록을 하나의 블록으로 지정한 지구단위계획 등은 변경되지 않는다는 내용은 찾아볼 수 없으므로, 원고의 위와 같은 동기가 이 사건 각 매매계약의 내용으로 편입되었다고 평가하기 어려우며 원고의 동기의 착오가 피고에 의하여 유발되었다고 볼 수도 없다.

② 설령 원고의 위와 같은 동기가 이 사건 각 매매계약의 내용으로 편입되었다고 하더라도, 다음의 사정들에 비추어 보면 이 사건 지구단위계획의 변경으로 기존의 H 블록이 H 블록과 I 블록으로 나뉘었으므로 인해 이 사건 각 토지 인근 상권에 불리한 영향을 미쳤다고 단정할 수 없으므로, 보통 일반인이 원고의 입장에서 동기의 착오가 없었다면 이 사건 각 매매계약을 체결하지 않았을 정도로 원고의 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분 착오라고 보기도 어렵다.

① 원고가 제출한 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 지구단위계획의 변경 전과 후의 <비교표>는 아래와 같다. 이에 의하면 이 사건 지구단위계획의 변경으로 기존의 H 블록 면적과 나누어진 H 블록, I 블록의 면적은 동일하며, 건설호수는 680호에서 1,186호(= 366호 + 820호)로, 수용인구는 1,700명에서 2,585명(= 864명 + 1,721명)으로 오히려 늘어났다(원고는 I 블록에는 1인 가구를 위한 원룸식 행복주택이 건설되므로 I 블록 수용인구는 1,721명으로 볼 수 없다거나, 수용인구와 관련하여 당초 피고가 기존의 H 블록은 민간에 분양되었다고 설명하였는데 나누어진 H 블록은 아직까지 분양이 되지 않은 상태로 방치되어 있다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다).

<비교표>

가구 및 획지	공동주택(60~85㎡)	공동주택(60~85㎡)	공동주택(60㎡ 이하)
면적(㎡)	49,696.6	22,244.0	27,452.6
건설호수(호)	680	366	820
수용인구(인)	1,700	864	1,721

① 원고는 기존 H 블록의 주출입구는 이 사건 각 토지 방향으로 계획되어 있었고, 피고도 이 사건 각 매매계약 체결 당시 원고에게 이를 설명해 주었으나, 이 사건 지구단위계획의 변경으로 나누어진 H

블록과 I 블록 간의 출입이 불가능해졌고, I 블록에 새롭게 주출입구가 생겼다고 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제5호증의 기재에 의하면 이 사건 지구단위계획의 변경 전과 후의 기존 H 블록의 차량 진출입 불허 구간은 동일한 것으로 보이고, 설령 이 사건 지구단위계획의 변경으로 출입구 위치의 변경이 있었다고 하더라도 인근 상가를 방문할 때에는 차량을 이용하기보다는 도보로 가는 경우도 많을 것이므로 그것이 이 사건 각 토지 상권에 크게 불리한 영향을 주었다고 단정할 수도 없다.

나. 사정변경에 의한 해제 주장에 관한 판단

1) 관련 법리 이른바 사정변경으로 인한 계약해제는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 참조).

2) 구체적인 판단 설령 기존의 H 블록을 하나의 블록으로 지정한 지구단위계획의 내용이 이 사건 각 매매계약 성립에 기초가 된 사정이라고 하더라도, 앞서 착오 취소 주장에 관한 판단 부분에서 본 바와 마찬가지로 이 사건 지구단위계획의 변경이라는 사정변경으로 인해 기존의 H 블록이 H 블록과 I 블록으로 나뉘어 이 사건 각 토지 인근 상권에 불리한 영향을 미쳤다고 단정할 수 없으므로, 이 사건 각 매매계약의 내용대로 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생긴다고 보기 어렵다. 또한 앞서 본 이 사건 입찰 공급 공고의 내용에 비추어 보면 이 사건 지구단위계획의 변경을 원고가 이 사건 각 매매계약 체결 당시 예견할 수 없었다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사송인경

판사차유나

판사오정민

별지

1) 이 사건 지구단위계획의 변경은 이 사건 각 매매계약 체결 이후로써 이 사건 각 매매계약 체결 당시에는 원고의 의사와 표시에 어떠한 불일치가 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 동기의 착오를 주장하는 것으로 본다.