

대구지방법원 서부지원 2023. 3. 16 선고 2021가단65368 판결 [계약금 반환 및 손해배상 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 대륜

담당변호사 조우리, 권민경, 이신규

피 고 B

소송대리인 법무법인 중원

담당변호사 김기현

변 론 종 결 2022. 12. 1.

판 결 선 고 2023. 3. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 4. 10. 대구 달성군 C 답 1,223㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자인 피고와, 원고가 피고로부터 이 사건 부동산을 573,500,000원에 매수하되, 계약금 50,000,000원 중 10,000,000원은 계약 당일, 나머지 40,000,000원은 2021. 4. 12., 중도금 323,500,000원은 2021. 4. 30., 잔금 200,000,000원은 2021. 7. 30. 이 사건 부동산에 관한 소유권 이전 및 인도와 동시에 지급하기로 하는 요지의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게 계약금으로서 계약 당일 10,000,000원, 2021. 4. 12. 40,000,000원을 각 지급하였다.

나. 원고는 이 사건 계약에서 정한 중도금 지급기일이 지난 2021. 6. 3. 피고에게, 이 사건 계약 당시 피고에게 이 사건 부동산에 공장을 신축할 목적으로 이를 매수하는 것임을 밝혔고, 피고가 이 사건 부동산 인근에 폭 8m인 도로가 생기므로 공장을 건축할 수 있다는 말을 하여 그 말을 믿고 이 사건 계약을 체결한 것인데, 이 사건 계약 이후 관할 관청에 확인해 보니 이 사건 부동산은 건축법 시행령 제28조의 규정1) 상 공장을 건축할 수 없고 이 사건 부동산 인근에 도로를 개설할 계획이 없다는 답변을 들었는바, 당초 계약의 목적을 달성할 수 없어 이 사건 계약을 해제 또는 기망 내지 착오를 원인으로 취소하니, 지급한 계약금 50,000,000원을 반환해 달라는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

- 1) 원고는 공장을 건축하기 위해 이 사건 부동산을 매수한 것이고, 피고도 이러한 사정을 잘 알고 있었을 뿐만 아니라 적극적으로 이 사건 부동산 인근에 폭 8m의 도로가 개설될 예정이어서 공장을 건축할 수 있다고 확인하였다. 그런데 관할 관청 담당 공무원의 말에 의하면, 이 사건 부동산은 맹지로서 건축법 시행령 제28조의 규정상 공장을 건축할 수 없는 부동산이고 이 사건 부동산 부근에 도로를 개설할 계획도 없으므로, 이 사건 부동산에는 원고의 계약 목적을 달성할 수 없는 하자가 존재한다. 따라서 원고는 이 사건 부동산의 하자를 이유로 이 사건 계약을 해제한다.
- 2) 피고는 이 사건 계약 당시 이 사건 부동산에 공장을 건축할 수 있는 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였으므로, 원고는 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소한다.
- 3) 원고는 중대한 과실 없이 이 사건 부동산 인근에 폭 8m의 도로가 개설되지 않는다는 사정을 알지 못한 채 이 사건 계약을 체결하였으므로, 원고는 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소한다.
- 4) 또한 피고는 이 사건 계약 당시 이 사건 부동산 인근에 폭 8m의 도로가 개설될 예정이라고 말하여 착오를 일으킨 원고로 하여금 공장 건축을 목적으로 이 사건 부동산을 매수하게 하였는바, 이는 상대방에 의하여 유발된 동기의 착오에 해당하므로, 원고는 이를 이유로 이 사건 계약을 취소한다.
- 5) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제 또는 취소로 인한 원상회복 및 손해배상으로서 기지급된 계약금 50,000,000원과 손해배상금 50,000,000원의 합계금 100,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 하자 주장에 관한 판단

가) 관련 법리

「민법」제580조, 제575조 제1항은 ‘매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 그로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다’고 규정하고 있다. 이 때 ‘하자’라 함은 매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우를 뜻하며, 건축을 목적으로 매수한 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우 등과 같이 법률적 제한 내지 장애로 말미암아 매매목적물을 계약 당시에

의도했던 일정한 목적으로는 사용할 수 없는 경우도 하자에 해당한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조). 한편, 매매목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었는지 여부는 계약에 이르게 된 동기 및 목적, 계약 당시 당사자가 처한 상황, 목적물의 종류와 성상, 하자의 내용 및 정도, 보수에 소요되는 기간이나 비용 등 계약 체결 전후의 여러 사정들을 종합적으로 고려하여 매수인의 입장에서 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다27625 판결 등 참조).

나) 구체적인 판단

원고의 위 주장은 이 사건 부동산에 관계 법령상 공장 건축허가를 받을 수 없는 법률적 제한 내지 장애가 있음을 전제로 하는 것이므로 먼저 이에 관하여 보건대, 갑 제3호증의 기재와 증인 D의 증언은 피고가 이 사건 계약 당시 ‘폭 8m의 도로가 난다’는 말을 했다는 것에 불과한바, 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 모두 고려하면, 위 증거들만으로는 이 사건 부동산에 공장 건축허가를 받는 것이 불가능한 법률적 제한 내지 장애가 있다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 반대사실을 전제로 하는 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 건축법 시행령 제28조의 규정은 연면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 공장의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다는 것이므로 원고가 이 사건 부동산에 연면적 3천 제곱미터 미만의 공장을 건축하는 경우에는 위 제한이 그대로 적용되지 않는다.

② 그런데 원고가 이 사건 부동산을 매수할 당시 설령 공장 건축 목적이라는 매수 동기를 밝혔다고 하더라도 건축하고자 하는 공장이 연면적 3천 제곱미터 이상의 규모로서 건축법 시행령 제28조의 제한을 받는 정도의 규모임을 명시한 것은 아니다.

③ 원고는 이 사건 부동산이 맹지라고 주장하나, 지적도(갑 제1호증의 3)의 기재와 영상에 의하면, 이 사건 부동산의 한 면이 좁은 폭의 도로이긴 하나 도로에 길게 인접해 있고, 공인중개사가 작성한 중개대상물 확인설명서(갑 제1호증의 5)에도 이 사건 부동산은 포장된 도로와의 접근성이 용이한 것으로 기재되어 있다.

④ 이 사건 계약서에 원고가 이 사건 부동산을 매수하는 동기나 목적이 기재되어 있지 아니하고, 달리

이 사건 계약이 일정한 규모 이상의 공장 건축허가를 받는 것이 가능함을 조건으로 하는 매매였다고 볼 증거도 없는바, 이 사건 부동산의 성질성능이 원고가 내심의 의사로서 가지고 있었던 개별적 목적을 달성하기에는 부족한 점이 있다고 하더라도 이를 거래통념상 일반적으로 기대되는 객관적인 성질·성능을 결여한 것이라거나 거래상대방인 피고가 보증한 성질을 결여한 것이라고 보기는 어렵다.

2) 기망 및 착오 주장에 관한 판단

살피건대, 위 인정사실과 위 각 증거 및 을 제1, 9호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고의 기망에 의하여 이 사건 계약을 체결한 사실이나 원고가 중대한 과실 없이 계약 내용의 중요 부분에 착오를 일으켜 이 사건 계약을 체결한 사실 내지 원고가 피고에 의하여 유발된 동기의 착오로 이 사건 계약을 체결한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

① 원고는 이 사건 부동산과 도로를 사이에 두고 바로 인접한 대구 달성군 E 토지(이하 ‘인접 부동산’이라 한다, 갑 제1호증의 3 지적도 참조)의 1/2 지분을 2008. 3. 24.부터 현재까지 소유하고 있어 이 사건 부동산 일대의 현황과 전망에 관하여 잘 알 수 있는 지위에 있는 사람이다. 그리고 이 사건 계약은 그러한 지위에 있는 원고가 이 사건 부동산을 매수하기를 원해 계약 체결 이전부터 자신의 매형인 F를 통해 먼저 피고에게 매도를 요청하는 등 적극적으로 매수 의사를 밝힘으로써 체결된 것이다. 즉, 원고는 이 사건 계약 당시 피고의 설명이나 적극적인 권유에 의하여 비로소 이 사건 부동산에 대한 매수 의사를 갖게 되어 이 사건 계약을 체결하게 된 것이 아니다.

② 원고가 제출한 갑 제3호증의 기재에 의하면, D, G, H, I이 이 사건 계약 당시 피고로부터 ‘폭 8m의 도로가 난다’는 말을 들었다는 것인바, 설령 피고가 위와 같은 표현을 한 사실이 있다고 하더라도, 피고는 도로 개설을 위한 도시계획결정 등에 관한 권한을 가진 자이거나 도시계획결정 내용에 관한 사실 확인을 해 줄 수 있는 공적인 지위에 있는 자가 아닌 점, 원고는 동석한 공인중개사의 조언을 받고 있었으므로 피고의 주장에 관한 객관적인 확인이 가능한 상태였던 점 등을 고려할 때, 피고의 위 의사표시는 매매대금을 정함에 있어서 유리한 협상을 하기 위해 이 사건 부동산 인근에 폭 8m의 도로가 개설될 것으로 전망된다는 본인의 의견을 강하게 피력한 것에 불과한 것으로 보이고, 그

정도를 넘어서서 공인중개사나 관할 관청을 통해 객관적으로 확인이 가능한 사항에 관하여 원고를 속이려는 의도로 허위의 정보를 제공하는 표시를 한 것이라고 보기는 어렵다.

③ 이 사건 계약서에 의하면, 거래조건으로서 매매대금의 액수와 지급 시기 및 방법, 부동산에 설정되어 있는 제한물권의 말소와 기존 시설물들에 대한 철거 및 원고의 토지 사용 편의를 위한 잔금 지급 전 피고의 협조 의무 등에 관하여 상세히 명시하고 있음에도 불구하고, 공장 건축이라는 원고의 이 사건 부동산 매수 목적이 이 사건 계약의 거래조건으로 명시된 바는 없다. 따라서 공장 건축이라는 원고의 이 사건 부동산 매수 목적이 이 사건 계약의 중요 내용이 되었다고 보기는 어렵고, 단지 원고의 이 사건 부동산 매수 동기로 볼 수 있을 뿐이다. 그런데 원고는 부동산의 법률상 제한 등에 관한 검토를 위해 공인중개사인 D의 중개를 통해 이 사건 부동산을 매수하였고, 증인 D의 증언에 의하면, 원고는 이 사건 계약 체결 전 공장 건축을 위해 건축사의 자문을 받는 등 이 사건 부동산의 향후 이용계획과 전망 등에 관하여 전문가의 검토를 거쳐 이 사건 계약을 체결한 것이다. 따라서 설령 원고가 이 사건 부동산 매수 동기에 있어 착오를 일으켰다고 하더라도 이를 피고에 의하여 유발된 동기의 착오로 보기는 어렵다.

3. 결론

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

판사 문헌정

1) 건축법 시행령 제28조(대지와 도로의 관계) ① 법 제44조 제1항 제2호에서 "대통령령으로 정하는 공지"란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다. ② 법 제44조 제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.