

대전지방법원 서산지원 2021. 8. 12 선고 2020가합50777 판결 [계약금 반환청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2022. 3. 10 선고 2021나14630 판결

대전지방법원 서산지원 2021. 8. 12 선고 2020가합50777 판결

전문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 박지환, 김형수, 송인철, 임철갑

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 김윤기

변론 종결2021. 7. 8.

판결 선고2021. 8. 12.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,100,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 6.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 지위

원고는 주식회사 C가 2020. 1. 23. 부동산 개발 및 시행업 등을 영위하기 위하여 설립한 회사이고(이하 원고와 주식회사 C를 통틀어 '원고'라 한다), 피고는 자동차 부품 제조 및 판매업 등을 영위하는 회사로 인천 중구 D 잡종지 5,840.7㎡, E 잡종지 9,549.3㎡, F 잡종지 18.5㎡, G 잡종지 9,249.8㎡, H 잡종지 109.3㎡(이하 위 각 토지를 지번에 따라 '이 사건 ○-○○'라 하고, 위 각 토지를 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다)를 소유하고 있었다.

나. 원고와 피고의 이 사건 각 토지에 관한 매매계약 체결 경위

1) 피고는 2019. 10. 2.경 이 사건 각 토지를 매도하기 위하여 매수의향업체들에게 아래 표 기재 내용의 토지 매각 관련 자료를 배포하였다.

이 사건 각 토지 매각 관련

I. 목적: 이 사건 E, G 토지에 접한 도시계획시설(도로)이 2020년 장기 미집행 도시계획시설 일몰제 시행으로 인한 계획도로-1(40 ~ 50m) 해제에 따른 문제를 해결하고 상호 매각조건에 대해 원만한 협의조건(안)을 마련하고자 함.

III. 주요 안건

1. 도시계획시설(도로) 해제 관련 검토

1) 향후 일정

a. 도시계획 절차에 따라 해제 및 고시, 공고(2020. 2. 말)

b. 2020. 7. 1. 자동실효(2019. 10. 1. 담당자 확인)

2) 결과 및 문제점

a. 본 토지 북쪽 (폭 40 ~ 50m) 도로가 해제되고 4m 일방통행로 축소 변경됨(도시관리계획 변경도면 참조)

b. 도로계획 변경 시 예상 사업부지 면적이 7,082평, 물류시설 등 사업연면적 약 30,000평 규모의 개발이 불가능하게 됨.

3) 해결방안

a. 1차 - 고시, 공고 전까지(11월말 접수하여 인천시 도로과와 협의) 이 사건 E, G 토지에 각각 2건으로 사업인가 및 건축허가 신청

* 사업부지 북쪽 1를 이용한 진입도로 계획(20m 예상)

b. 2차 - 2020. 2. 말 고시, 공고 후(예정) 도로 계획 폐지된 부분 이 사건 D, H 토지를 사업계획에 포함하여 시행자와 협의, 설계하여 설계변경 허가 접수 진행

4) 인천시 측 조건 및 협의 내용

c. 계획도로 변경에 대한 도시계획시설 설계변경 비용은 시행자가 부담할 것(J, 20,000,000원 예상)

2) 피고는 위 1)의 매각 관련 자료 III. 1. 3)의 a.항에 따라 2019. 12.경 인천시장에게 이 사건 D 토지 일원에 관한 물류시설 신축공사에 따른 K호선 도로개설공사 사업의 실시계획 인가를 신청하였고, 인천 중구청장에게 이 사건 E, G 토지 지상에 각 창고시설을 신축하는 건축허가를 신청하였다(이하 위 도로개설공사 사업의 실시계획 인가 및 위 각 창고시설 신축에 대한 건축허가를 통틀어 '이 사건 1차 허가'라 한다).

3) 원고는 2020. 1.경 대규모 물류시설 건축사업을 시행하기 위하여 토지를 물색하던 중 이 사건 각 토지를 소개받게 되었고, 2020. 1. 21.경 피고의 모회사인 주식회사 L에 이 사건 토지를 물류시설 신축을 위하여 M 주식회사(이하 'M'이라 한다)로부터 대출을 받아 자금을 조달하여 310억 원에 매수할 의사가 있다는 매입의향서를 제출하였다.

4) 원고와 피고는 2020. 1. 22. 이 사건 각 토지에 관하여 매매대금 310억 원으로 하는 매매가계약을

체결하였고, 계약보증금 5억 원 중 2억 원을 2020. 1. 22.까지, 나머지 3억 원을 2020. 1. 31.까지 지급하기로 정하면서 '현재 피고가 진행 중인 이 사건 1차 허가가 불가 시 본 계약은 무효로 하고, 피고가 수령한 계약보증금을 원고에게 즉시 반환한다.'는 합의도 함께 하였으며, 이후 원고는 위 매매계약에 따라 피고에게 계약보증금으로 2020. 1. 22. 2억 원을, 2020. 1. 23. 3억 원을 각 지급하였다.

5) 원고는 위 매매계약 이후 정식계약을 준비하는 과정에서 이 사건 각 토지 일원이 2020. 3.경 개발행위허가 제한구역으로 지정·공고될 예정이라는 사실을 알게 되자 피고 그리고 이 사건 1차 허가 업무를 담당하고 있던 N건축사사무소의 ○ 이사와 함께 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정되더라도 이 사건 1차 허가 및 위 1)의 매각 자료 III. 1. 3)의 b.항에 따른 설계변경 허가(이하 '이 사건 2차 허가'라 한다)가 가능한지에 관하여 논의를 하였다.

6) 원고는 피고와 위 논의를 마친 뒤 몇 차례의 매매계약서 문구 수정을 거쳐 2020. 2. 7. 이 사건 각 토지에 관하여 매매대금 310억 원으로 하는 아래 표 기재 내용의 정식매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 매매계약에 따라 피고에게 계약금으로 먼저 지급한 5억 원을 제외하고 2020. 2. 7. 13억 원을, 2020. 2. 21. 13억 원을 각 지급하였다.

2. 계약내용제1조(목적) 이 사건 각 토지의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.
매매대금
계약금
잔금
특약사항 : 1. 별첨에 따름
매도인: 피고매수인: 원고
■ 별첨: 특약사항제1조(계약의 목적)본 계약은 원고와 피고 간에 기체결한 부동산매매 가계약서(2020. 1. 22.)에 근거하여 원고가 매입목적에 따른 매매부동산의 토지이용계획과 현지상황 및 상태 등을 직접 확인하고 진행하는 계약이며, 이 특약사항은 이에 따른 원고와 피고 간의 책임과 의무에 대한 기본적인 사항을 규정함에 목적이 있다.제6조(계약의 해지 및 연기)① 잔금 지급전까지는 피고의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우 계약금의 배액을 원고에게 지급하고, 원고의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우 피고에게 지급한 계약금을 포기하고 본 계약을 해지할 수 있다.② 현재 피고가 허가 신청하여 진행하고 있는 해당 매매부동산 위의 물류창고 건축허가(도로개설 포함)가 불가할 시에는 본 계약은 무효로 한다. 단, 2020. 4. 말까지 현재 진행 중인 건축허가의 인허가가 불가할 경우 상호 합의 하에 잔금지급기일 연장 등 계약 변경 사항을 정하고 변경된 기일에도 인허가가 불가할 경우 본 계약은 무효로 하고 피고는 기 수령한 계약금(계약보증금 포함)을 원고에게 즉시 반환하여야 한다.③ 피고는 원고가 2차 계약금 지급기일 및 잔금 지급기일까지 또는 피고가 동의한 잔금 납부 연기일까지 2차 계약금과 잔금을 지급하지 않을 경우 일방적으로 본 계약을 해지할 수 있으며 이 경우 매수인이 기 납부한 계약금은 위약금으로 피고에게 귀속한다.④ 개발허가신청인 인천시청(중구청)이 본 토지 건축허가와 관련하여 개발제한고시가 있을 경우에는 상호 합의 하에 2차 잔금 연기기일을 2020. 8. 말까지 2개월 연장하기로 하고, 이 기간 이자율은 연 10%로 일수 계산하여 가산하기로 한다.

1) 인천 중구청장은 P일자 인천 중구 공고 Q로 이 사건 각 토지의 일부를 포함한 인천 중구 R, S 일원 3,304,000m² 지구단위계획 수립 예정지에 대하여 '개발행위허가 제한구역 지정을 위한 주민의견 청취 공고'를 하였고, 2020. 3. 26. 인천 중구 고시 T로 위 토지에 대하여 개발행위허가 제한 및 지형도면 고시(이하 '이 사건 개발행위허가 제한 고시'라 한다)를 하였다.

2) ○은 2020. 3.경 인천 중구청 담당자로부터 이 사건 개발행위허가 제한 고시에 관하여 고시 이전에 접수된 건축허가 신청은 예외적으로 제한되지 않지만, 고시 이후부터 설계변경 허가를 통한 연면적 증가 신청은 불가능하다는 취지의 설명을 들었고, 그 무렵 원고에게 이러한 설명 내용을 전달하였다.

라. 원고와 피고의 이 사건 1차 허가 기한 연장 등에 관한 협의 경위

1) 원고는 2020. 4.경까지 이 사건 1차 허가가 이루어지지 않자 2020. 4. 13. 피고에게 이 사건 1차 허가의 진행상황, 당초 예정된 이 사건 1차 허가의 기한인 2020. 4. 30.까지의 계획 등에 관하여 문의하였다. 이에 피고는 2020. 4. 21. 원고에게 절차가 지연되어 이 사건 1차 허가가 당초 예정하였던 2020. 4. 말까지는 이루어지기 어렵고, 2020. 6. 내지 7.경에 이루어질 것으로 예상된다고 하며 이 사건 매매계약의 특약사항 제6조 제2항 단서에 따라 기한 연장 등 계약 변경 사항을 논의할 필요성이 있다는 답변을 하였다.

2) 이에 따라 원고와 피고는 2020. 4. 27. 위 규정에 따라 계약 변경 사항을 정하기 위하여 직접 만나 의견을 나누었으나, 의사의 합치가 이루어지지 않았다.

3) 원고는 2020. 4. 27. 피고에게 위 규정에 따른 계약 변경 사항으로 이 사건 1차 허가 기한을 2020. 5. 말까지, 잔금지급기일을 2021. 5. 말까지로 각 연장하는 제안을 하였다. 이에 피고는 2020. 4. 29. 원고에게 이 사건 1차 허가가 ① 2020. 5. 29. 이내에 이루어질 경우 잔금지급기일을 2020. 7. 31.까지, ② 2020. 6. 30. 이내에 이루어질 경우 잔금지급기일을 2020. 8. 31.까지, ③ 2020. 7. 31. 이내에 이루어질 경우 잔금지급기일을 2020. 10. 31.까지로 각 연장하는 제안을 하였다.

4) 원고는 2020. 4. 말경 매매대금을 대출해주기로 한 M에 이 사건 1차 허가 기한의 연장에 관한 의견을 구했고, M은 2020. 5. 말경까지 이 사건 1차 허가가 이루어지지 않을 경우 잔금 대출이

어렵다는 취지로 답변을 하였다.

5) 원고는 2020. 5. 8. 피고에게 위 M과의 답변에 따라 피고의 위 3)항 제안을 받아들일 수 없고, 재차 이 사건 1차 허가 기한을 2020. 5. 29.까지, 잔금지급기일을 2020. 7. 31.까지로 각 연장하는 제안을 하였다. 이에 피고는 2020. 5. 12. 원고에게 현재 이 사건 1차 허가 절차가 수월하게 진행 중이고 2020. 6. 중순경이면 허가가 나올 것으로 예상한다는 취지로 답변을 하였다.

6) 원고는 2020. 5. 15. 피고에게 이 사건 1차 허가 기한 및 잔금지급기일 연장에 대한 의견을 명확히 해줄 것을 요청하였다. 이에 피고는 2020. 5. 19. 원고에게 이에 대하여 위 3)항 기재 2020. 4. 29.자 답변 내용과 동일한 의견을 제시하였다.

마. 원고의 이 사건 매매계약 무효 의사표시

원고는 2020. 5. 25. 피고에게 이 사건 매매계약의 특약사항 제6조 제2항에 따라 피고가 이 사건 1차 허가를 2020. 4. 말까지 받아야 함에도 이를 받지 못하였고, 이에 위 규정에 따라 이 사건 1차 허가 기한에 관하여 협의를 하였으나, 위 라.의 4)항 기재 M의 답변에 따라 원고가 피고에게 그 기한을 최대한 양보할 수 있는 2020. 5. 29.까지 연장하자고 제안했음에도, 피고가 원고의 입장을 전혀 고려하지 않고 일방적이고 실현 불가능한 협상안을 제안하여 계약 변경에 관하여 최종 합의에 이르지 못하였으므로, 위 규정에 따라 이 사건 매매계약은 무효로 되었고 피고는 원고에게 2020. 6. 5.까지 이미 수령한 계약금 합계 31억 원을 반환해 줄 것을 요청하는 내용의 내용증명을 발송하였고, 피고는 그 무렵 이를 송달받았다.

바. 이 사건 1차 허가

1) 인천시장은 2020. 5. 25. 인천 고시 U로 이 사건 D 토지 일원을 사업시행지로 하는 피고의 물류시설 신축공사에 따른 K호선 도로개설공사 사업에 대한 실시계획을 인가하고, 그 사업시행자로 피고를 지정하는 도시계획시설 사업시행자 지정 및 실시계획 인가를 고시하였다.

2) 그리고 인천 중구청장은 2020. 5. 28. 피고에 대하여 이 사건 E, G 토지에서의 각 창고시설 신축공사를 허가하였다.

사. 피고의 이 사건 매매계약 해지 의사표시

1) 피고는 2020. 5. 28. 원고에게 이 사건 1차 허가가 이루어졌다고 알리면서 원고가 위 라.의 5)항

기재 2020. 5. 8.자로 제안한 내용을 조건 없이 수용하고, 이 사건 매매계약 제6조 제2항에 따른 계약 변경 사항을 정하기 위해 협의 날짜, 시간, 장소를 통지해줄 것을 요청하였다.

2) 피고는 원고의 답변이 없자 2020. 6. 8. 원고에게 2020. 6. 12.까지 협의 날짜, 시간, 장소를 통지해주지 않을 경우 이 사건 매매계약 제6조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 해지할 것임을 통지하였다. 이에 원고는 2020. 6. 11. 이 사건 매매계약은 이미 위 마.항 기재와 같이 무효화되었고, 이러한 계약의 무효를 반복하고 계약을 추진할 만한 사정, 즉 이 사건 각 토지에 대한 사업성이 존재하는지에 대하여 분석하고 있는 상태라고 하며, 최종적으로 피고의 의견을 듣기 위해 2020. 6. 18. 원고 사무실에서 만나자고 답변한 뒤 2020. 6. 15. 이 사건 소를 제기하였다.

3) 피고는 2020. 9. 15. 원고에게 2020. 9. 18.까지 이 사건 매매계약의 잔금지급기일 변경에 관한 의견을 제시해줄 것을 요청하면서 만약 위 기일까지 의견을 제시하지 않을 경우 원고에게 이 사건 매매계약의 이행 의지가 없는 것으로 간주하여 계약을 해지하겠다고 통지하였다.

4) 피고는 원고의 답변이 없자 2020. 9. 25. 원고에게 이 사건 매매계약 제6조 제3항 본문에 따라 계약금 전액을 위약금으로 몰수하고 계약을 해지한다는 내용증명을 발송하였고, 원고는 그 무렵 이를 송달받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7 내지 11 내지 21, 23, 24, 26 내지 30호증 및 을 제1, 8 내지 14호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

다음과 같은 이유로 이 사건 매매계약은 무효이거나 취소되어 효력이 없으므로, 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 합계 31억 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

가. 피고가 이 사건 매매계약의 특약사항 제6조 제2항에서 정한 2020. 4. 말까지 이 사건 1차 허가를 받지 못하였고, 그 기한 연장에 대한 원고와 피고 사이의 합의가 없었으므로, 이 사건 매매계약은 위 규정에 따라 해제조건이 성취되어 무효가 되었다.

나. 원고는 이 사건 개발행위허가 제한 고시에도 불구하고 이 사건 1차 및 2차 허가를 통하여 연면적 약 3만 평에 달하는 대규모 물류시설을 건축할 수 있을 것으로 생각하고 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 결과적으로 이 사건 개발행위허가 제한 고시로 인하여 이 사건 2차 허가가 불가능하게

되어 대규모 물류시설을 건축할 수 없게 되었다. 그러므로 원고는 동기의 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이러한 동기를 계약의 내용으로 삼을 것을 피고에게 표시하였거나, 이러한 동기의 착오가 피고로부터 유발된 것이고, 이러한 동기는 이 사건 매매계약의 중요내용을 구성하므로, 이러한 동기의 착오를 원인으로 이 사건 사건 소장부분 송달로써 이 사건 매매계약을 취소한다.

다. 피고는 이미 2020. 1.경 이 사건 각 토지를 공동으로 개발하는 것이 불가능하다는 사실을 알면서도 원고에게 이 사건 각 토지 전체를 공동으로 개발할 수 있다는 취지로 기망하였거나, 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정될 경우 이 사건 2차 허가가 불가능하여 그 지상에 대규모 물류시설을 건축할 수 없다는 사실을 알면서도 N건축사사무소 O을 통하여 이 사건 2차 허가가 가능하고 그 지상에 대규모 물류시설을 건축할 수 있다고 기망하였으므로, 원고는 이러한 피고의 기망행위를 원인으로 이 사건 소장부분 송달로써 이 사건 매매계약을 취소한다.

3. 판단

가. 특약사항 제6조 제2항의 해제조건 성취 여부

1) 특약사항 제6조 제2항의 해석 가) 관련 법리

일반적으로 계약을 해석할 때에는 형식적인 문구에만 얽매어서는 안 되고 쌍방당사자의 진정한 의사가 무엇인가를 탐구하여야 한다. 계약 내용이 명확하지 않은 경우 계약서의 문언이 계약 해석의 출발점이지만, 당사자들 사이에 계약서의 문언과 다른 내용으로 의사가 합치된 경우 그 의사에 따라 계약이 성립한 것으로 해석하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사 해석이 문제되는 경우에는 계약의 형식과 내용, 계약이 체결된 동기와 경위, 계약으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사, 거래 관행 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2021. 3. 25. 선고 2018다275017 판결 등 참조).

나) 구체적 검토

위 법리에 비추어 앞서 본 위 규정의 문구, 이 사건 매매계약이 체결된 동기와 경위, 이 사건 매매계약의 목적, 이 사건 매매계약 체결 이후의 사정 등에다가 앞서 든 증거들과 을 제4 내지 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 위 규정 본문에

이 사건 1차 허가 기한이 명시되어 있지 않고, 단서에 비로소 그 구체적 기한인 '2020. 4. 말'이 규정되어 있으며, 원고와 피고가 매매계약서 문구를 수정하는 과정에서 원고의 제안에 따라 위 규정의 단서 내용이 추가되었는바, 위 규정 본문은 이 사건 1차 허가가 불가능할 경우 이 사건 매매계약을 무효로 한다는 일반적인 원칙을 정한 것으로 보이고, 위 규정 단서는 이러한 원칙을 보다 구체적으로 설명한 것으로 보이는 점, ② 위 규정 단서에서 이 사건 1차 허가가 2020. 4. 말까지 이루어지지 않을 경우 원고와 피고 모두에게 그 기한 연장 등에 관한 사항을 상호 협의하여 정할 의무를 부여하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 위 규정을 '이 사건 1차 허가가 2020. 4. 말까지 이루어지지 않으면, 원고와 피고는 그 기한 연장 등에 관한 사항을 상호 협의하여 정하여야 하는데, 이때 ① 원고와 피고 사이에 그 기한 연장에 관한 합의가 이루어질 경우 합의된 그 기한까지 이 사건 1차 허가가 이루어지지 않으면, 계약의 해제조건이 성취되어 이 사건 매매계약이 무효가 되고, ② 원고와 피고 사이에 그 기한 연장에 관한 합의가 이루어지지 않는 경우 바로 계약의 해제조건이 성취되어 이 사건 매매계약이 무효로 되는 것이 아니라, ③ 상호 협의가 객관적으로 가능한 시점까지 성실하게 협의에 응하여야 하고, ④ 상호 협의가 객관적으로 가능한 시점까지 성실하게 협의에 응하였는데도 합의가 이루어지지 않으면, 그 때 비로소 계약의 해제조건이 성취되어 이 사건 매매계약이 무효가 된다.'라고 해석함이 상당하다.

2) 위 규정에 따른 해제조건 성취 여부 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 2020. 4. 30.까지 이 사건 1차 허가가 이루어지지 않자 피고에게 최종적으로 그 기한에 관하여 2020. 5. 29.까지로 연장하자는 의견을 제시한 사실(위 1. 라.의 5)항 참조), M이 원고에게 이 사건 1차 허가가 2020. 5. 말 이후에 이루어질 경우 잔금 대출이 불가능하다고 회신한 사실(위 1. 라.의 4)항 참조)을 인정할 수 있으므로, 원고는 최소한 위 2020. 5. 29.까지는 피고와 이 사건 1차 허가 기한 연장 등에 관하여 협의를 할 수 있었다.

그런데 앞서 본 바와 같이 원고는 위 2020. 5. 29.까지 피고와 이 사건 1차 허가 기한 연장 등에 관하여 협의하지 않은 채, 그 이전인 2020. 5. 25. 피고에게 이 사건 매매계약이 특약사항 제6조 제2항의 해제조건 성취에 따라 무효로 되었다고 통지하였는바, 위 1)항에서 본 위 규정의 해석에 비추어 보면, 2020. 5. 25. 당시 원고로서는 여전히 피고와 이 사건 1차 허가 기한 연장 등에 관하여

협약할 수 있었으므로, 위 규정에 따른 해제조건이 성취되었다고 볼 수 없다.

그리고 앞서 본 바와 같이 위 2020. 5. 29. 이전인 2020. 5. 28. 이 사건 1차 허가가 이루어진 사실이 인정되므로, 원고가 피고와 2020. 5. 29.까지 협의를 계속하였더라면, 원고와 피고 사이에 이 사건 1차 허가 기한 연장 등에 관한 합의가 이루어졌을 것으로 보이므로, 2020. 5. 25. 이후에도 위 규정에 따른 해제조건이 성취되었다고 보기는 어렵다.

3) 소결 따라서 이 사건 매매계약이 특약사항 제6조 제2항에서 정한 해제조건이 성취로 인하여 무효가 되었음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 동기 착오에 의한 취소 여부

1) 관련 법리 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하여야 한다(2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조). 그러나 그 동기가 상대방으로부터 제공된 경우에는 동기가 표시되지 않았다고 하더라도 동기의 착오에 의한 의사표시는 취소될 수 있다(대법원 1978. 7. 11. 78다719 판결 등 참조).

2) 원고가 동기를 계약 내용으로 삼을 것을 표시하였는지 여부 살피건대, 앞서 든 증거들과 갑 제6호증의 기재에 의하면, 원고가 이 사건 매매계약 체결 전에 피고에게 이 사건 1차 및 2차 허가를 통하여 이 사건 각 토지 지상에 대규모 물류시설을 건축할 것이라는 의사를 표시한 사실, 원고가 이 사건 매매계약 체결 전에 피고에게 이 사건 2차 허가가 이루어지지 않으면, 이 사건 각 토지에 대규모 물류시설을 건축할 수 없으므로, 이 사건 매매계약을 체결할 이유가 없다는 취지로 설명한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 주장하는 동기, 즉 이 사건 개발행위허가 제한 고시에도 불구하고 이 사건 2차 허가가 가능하고, 이를 통하여 이 사건 각 토지에 대규모 물류시설을 건축할 수 있을 것이라는 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼기로 피고에게 표시하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 매매계약의 특약사항 제5조에 "원고는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법,

토양환경보전법, 문화재보호법, 하수도법, 수도권정비계획법, 항만법, 해양환경관리법, 토지이용규제 기본법 등 각종 토지이용관계 법령에 따라 본 매매부동산의 이용이 제한된 또는 제한되는 경우에는 그 제한 상태로 매수하는 것임을 매매 전에 확인하였으며, 이를 소홀히 하여 발생하는 사태에 대한 모든 책임은 원고에게 귀속된다."라고 규정되어 있는 점, 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 매매계약 체결 전에 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정될 예정임을 알았던 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 개발행위허가 제한 고시로 인한 개발 제한에 따른 위험을 원고가 부담하기로 정하였다고 봄이 상당하고, 결과적으로 이 사건 개발행위허가 제한 고시로 인하여 이 사건 2차 허가가 불가능하게 되었으므로, 이로 인한 위험도 원고가 부담한다고 봄이 상당하다.

② 원고 주장과 같이 이 사건 2차 허가가 이 사건 매매계약 체결의 중요한 동기였다면, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약 체결 전 이에 관한 이야기가 여러 차례 오고 갔고, 몇 번에 걸쳐 계약서 문구를 수정하는 과정을 거쳤는바, 매매계약서에 이를 명시할 수 있었을 것으로 보이는데도, 이 사건 매매계약의 특약사항에 이에 관한 내용이 전혀 기재되어 있지 않다.

③ 앞서 본 바와 같이 원고가 2020. 3.경 ○으로부터 이 사건 개발행위허가 제한 고시 이후부터 설계변경 허가를 통한 연면적 증가 신청이 불가능하다는 취지의 설명을 들었음에도, 피고에 대하여 이 사건 소 제기 전까지 동기의 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다고 주장하지 않았고, 계약의 이행을 촉구하였을 뿐이다.

3) 동기의 착오가 피고로부터 유발되었는지 여부 살피건대, 앞서 든 증거들과 증인 ○의 증언에 의하면, 원고가 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정될 예정임을 알게 되자 피고에게 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정되더라도 이 사건 2차 허가가 가능한지에 관하여 알아보줄 것을 요청한 사실, 이에 피고가 이 사건 1차 허가 업무를 담당하고 있던 N건축사사무소의 ○을 소개해주었고, ○은 원고에게 이 사건 2차 허가가 가능하다는 취지로 설명한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거들과 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 개발행위허가 제한 고시에도 불구하고 이 사건 2차 허가를 통하여 이 사건 각 토지에 대규모 물류시설을 건축할 수 있을 것이라는

동기의 착오를 피고가 유발하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고는 0으로부터 위와 같이 이 사건 2차 허가가 가능하다는 취지의 설명을 들은 이후에도 이 사건 매매계약 체결 전 이를 확실히 하기 위해 0과 함께 인천시청 지구단위계획 담당자에게 찾아가 문의를 하였고, 그 담당자로부터 이 사건 각 토지가 개발행위허가 제한구역으로 지정되더라도 이 사건 2차 허가가 가능할 것이라는 취지의 설명을 들었다.

② 원고와 피고 측 직원이 이 사건 매매계약 체결 이전인 2020. 1. 31. 이 사건 2차 허가의 가능성에 관하여 이야기를 나누었는데, 당시 피고 측 직원이 원고 측 직원에게 "물론 이건 비즈니스인데, 인간관계가 아니고. 그쪽에서도 그 큰 사업을 하는데 자신이 없으면 안 하는 게 맞거든요. 그러면 우리가 뭐.. 하면 되는데, 제 개인적으로는 지금 엄청 입장이 난처한 입장이 되어 있습니다. 그래서 뭐 하시고 안 하시고는 그쪽에서"라고 말하였다.

③ 피고와 N건축사사무소는 동일한 주체가 아니고 별개의 주체인 점, 원고의 이 사건 2차 허가 여부에 관한 의견 요청에 대하여 피고가 직접 설명하기 보다는 전문가인 건축사사무소를 소개하여 건축사사무소로 하여금 설명하게 하는 것이 자연스러운 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고에게 N건축사사무소의 0을 소개해준 사정만으로는 0이 설명한 것을 피고가 설명한 것과 동일하게 평가하기는 어렵다.

④ 원고는 토지개발사업 시행을 영업으로 하는 주식회사 C가 설립한 회사로, 대규모 물류시설 건축사업에 관해서는 피고에 비해 전문가로 보인다.

4) 소결 따라서 원고가 이 사건 개발행위허가 제한 고시에도 불구하고 이 사건 2차 허가가 가능하고, 이를 통하여 이 사건 각 토지에 대규모 물류시설을 건축할 수 있을 것이라는 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼기로 피고에게 표시하였거나, 위 동기에 대한 착오가 피고로부터 유발되었음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 기망에 의한 취소 여부

1) 이 사건 각 토지의 공동개발에 대한 기망 여부 살피건대, 원고는 피고가 이 사건 각 토지의 공동개발 가능성에 대하여 기망하였다고 주장하며, 이에 대한 증거로 원고 측 직원들과 인천시 해양항만과 공무원 간의 대화 녹취록(갑 제22호증)을 제출하였으나, 그 대화내용만으로는 이 사건 각

토지의 공동개발이 불가능하다고 단정할 수 없고, 그 외 원고가 이에 관한 객관적인 증거를 제출하지 않고 있으므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고에게 이 사건 각 토지의 공동개발에 대하여 기망하였다고 볼 수 없다.

2) 이 사건 2차 허가에 대한 기망 여부 살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, O이 이 법정에서 증인으로 출석하여 "알고 있던 인천시 건축과 담당자로부터 지구단위계획수립으로 인하여 개발행위가 제한되더라도, 기존의 건축허가가 접수된 경우에는 이후 설계변경이 가능하다는 자문을 받았기 때문에 그 당시 이 사건 2차 허가가 가능한 것으로 판단하였다.", "보통 지구단위계획수립이 진행될 때 개발행위가 제한되면 기존의 건축허가 건에 대해서는 설계변경을 가능하게 하는 것이 관례였고, 상식적인 내용이었다."는 취지로 각 증언한 사실이 인정되고, 이러한 사실에다가 위 나.의 3)항에서 본 각 사정들을 보태어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고에게 이 사건 2차 허가에 대하여 기망하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 소결 따라서 피고가 원고를 기망하였음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이동욱

판사윤지영

판사박진욱