

대전지방법원 2021. 12. 22 선고 2020가단118053(본소), 2021가단118357(반소) 판결
[채무부존재확인 · 계약금반환 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 로이즈

담당변호사 문현철

피고(반소원고) 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 (유한)바른

담당변호사 오성환, 이규찬

변 론 종 결 2021. 11. 24.

판 결 선 고 2021. 12. 22.

주 문

1. 원고(반소피고)와 피고(반소원고)들 간의 천안시 동남구 D 대 387㎡ 및 그 지상 목조 기와지붕 단층주택 61.7㎡에 관하여 2019. 8. 26. 체결된 매매계약과 관련하여, 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 계약금 25,000,000원의 반환채무는 존재하지 아니함을 확인한다.
2. 피고(반소원고)들의 원고(반소피고)에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 피고(반소원고)들이 부담한다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 주위적으로, 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)들에게 각 12,500,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 23.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 예비적으로, 원고는 피고들에게 각 12,500,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 21.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

본소 및 반소를 함께 살핀다.

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 일반상업지역인 주문 제1항 기재 토지 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 토지 및 건물’이라 한다)의 소유자이다.
- 2) 피고들은 이 사건 토지 및 이에 접한 E 소유의 천안시 동남구 F 토지(이하 토지를 표시할 때 ‘G동’ 이하만 기재한다)에 다세대주택을 건축하기 위하여 위 각 토지를 매수하고자 한 회사이다.

나. 이 사건 토지 및 건물에 관한 매매계약의 체결

- 1) 원고는 2019. 8. 26. 피고들과 이 사건 토지 및 건물에 관하여 매매대금을 475,000,000원으로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고들은 계약 당일 계약금 25,000,000원을 지급하고, 2019. 11. 6.까지 잔금 450,000,000원을 지급하기로 하였다.
- 2) 위 계약 당시 피고들은 이 사건 토지의 서측 도로인 H 도로가 ‘이 사건 토지 및 F 토지’ 중

44.8㎡를, 남측 도로는 이 사건 토지 중 2.2㎡를 범하고 있다고 보고, 지하 1층 지상 10층 규모, 차량 17세대 주차장을 갖춘 다세대주택을 건축(이하 ‘이 사건 건축사업’이라 한다)하기 위한 계획을 마련한 상태였다.

3) 위 매매계약의 내용 및 특약사항 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.[계약 내용] 제1조 단서 : 매매계약은 토지의 경우 공부상 면적을 기준으로 한 매매계약이나, 향후 실제측량 결과와 공부상 면적이 차이가 있어도 면적의 증감에 따른 이의를 제기하지 않는다.

제6조 : 당사자 일방의 채무불이행이 있을 때에는 상대방은 상당한 기한을 정하여 이행을 최고하고 그 기한 내에 이행되지 않은 경우 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 상대방은 손해배상을 청구할 수 있다(손해배상액은 계약금을 위약금으로 하기로 한다).[합의 특약사항] 제1항 : 실제 측량결과 이 사건 토지와 F 및 주변 필지에 서로 경계를 침범하거나 침범당한 상태로 건축물이 들어서 있는 사실이 발견되어도 그 하자에 대한 부담은 매수인이 책임지기로 한다.

제2항 : 현황측량을 실시하여 현재 건물 좌측 외벽면(H 도로와 접한 부분)으로부터 매도물건 좌측 지적경계가 1.5m 거리 이내로 나오면 매매가격에 영향없이 매수인이 부담을 떠안기로 하고, 1.5m 거리 이상으로 나오면 1.5m를 넘는 부분의 면적은 단가/평당으로 잔금에서 제척하기로 한다.

다. 원고와 피고들 간의 계약 이후의 다툼의 발생

1) 피고들은 2019. 10. 23.자 내용증명을 통해, 이 사건 토지와 F 토지의 실제 면적이 공부상 면적보다 33㎡가 작아 건축법상 도로 후퇴면적 등을 포함하면 약 70㎡를 사용할 수 없어 주상복합건물 사업 시행을 할 수 없게 되었다는 이유로 사정변경에 의한 계약 해제를 하면서 계약금의 반환을 요구하였다.

2) 원고는 2019. 11. 4.자 내용증명을 통해, 피고들이 매매계약 당시 공부상 면적과 실제 현황의 차이를 알고 있었고, 매매계약서에 의하면 공부상 면적과 실제 현황의 차이로 계약을 해제할 수 없다며 피고들에게 잔금 이행에 대한 답변을 촉구하였다.

라. 원고의 계약 해제의 의사표시

1) 원고는 2019. 11. 12.자 내용증명을 통해 이 사건 토지의 소유권이전등기절차를 위한 모든 제반 서류를 준비해 놓은 상태임을 알리며 2019. 11. 15.까지 잔금을 지급하지 않으면 계약은 해제되며 계약금은 원고에게 귀속됨을 통지하였고, 위 내용증명은 피고들에게 각 2019. 11. 13. 송달되었다.

2) 피고들은 2020. 5. 19.자 내용증명을 통해 매도인의 하자담보책임에 따른 계약해제, 착오로 인한 매매계약의 취소를 주장하면서 원고에게 계약금의 반환을 요구하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 7 내지 11호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소에 관한 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고는, 피고들의 잔금 지급 불이행을 이유로 한 원고의 해제의 의사표시에 의해 2019. 11. 15. 이 사건 매매계약이 해제되어 손해배상으로 계약금 25,000,000원은 원고에게 귀속되었으나, 피고들이 2020. 5. 19.자 내용증명을 통해 원고에게 계약금 반환을 요구하고 있어 이 사건 소를 통해 원고의 피고들에 대한 계약금 반환의무가 부존재한다는 확인을 구한다고 주장한다.

2) 피고들은, ① 이 사건 토지 및 F 토지에 47㎡ 상당의 도로(서측 도로 44.8㎡+남측도로 2.2㎡)가 존재할 것이라는 예상과 달리 실제 측량 결과 67㎡ 상당의 도로(기존 47㎡+남측 도로 추가 면적 20㎡)가 존재하였고, 남측 도로는 도시계획법상 도시계획도로에 해당하여 남측 도로에 편입된 위 추가 면적 부분에 주차장(4개 주차 공간)을 설치하지 못하게 됨에 따라 4개의 주차 공간 미확보로 이 사건 건축사업에 따른 건축허가를 받을 수 없게 되었는바, 이는 목적물의 법률상 상태에 하자가 있는 경우에 해당되므로, 이러한 하자를 원인으로 하여 피고들이 이 사건 매매계약을 해제한 것이고, ② 예비적으로는, 이 사건 건축사업을 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하게 되었음을 피고들이 계약 당시 표시하였고 원고도 이를 잘 알고 있었는바, 계약 내용의 중요한 부분에 관한 동기의 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하므로, 원고는 피고들에게 계약금을 원상회복 또는 부당이득으로 반환하여야 한다고 주장한다.

나. 피고들의 반소 주장에 관한 판단

1) 하자담보책임에 따른 계약 해제 가부

가) 관련 법리

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에 대하여 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다 할 것이고, 한편 건축을 목적으로 매매된 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우, 위와 같은 법률적 제한 내지 장애 역시 매매목적물의 하자에 해당한다 할 것이나, 다만 위와 같은 하자의 존부는 매매계약 성립시를 기준으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조).

나) 살피건대, 위 인정사실과 이 법원의 천안시장에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지에 다세대주택의 건축이 불가능한 경우라고 볼 수 없고, 또한 피고들이 구상한 이 사건 건축사업 계획안이 이 사건 매매계약 당시 계약 내용으로 포섭되었다 할 수 없으므로, 매매목적물인 이 사건 토지에 하자가 존재한다는 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다. 따라서 이 사건 토지에 하자가 존재함을 이유로 한 피고들의 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

○ 이 사건 토지는 일반상업지역으로, 피고들의 주장에 의하더라도 도로로 편입된 토지를 제외한 나머지 토지에는 다세대주택의 건축이 가능하다.

○ 을 제6호증의 기재에 의하면, 원고가 이 사건 매매계약 당시 피고들이 이 사건 토지에 주택을 건축할 것이라는 사정은 알고 있었다고 보이나, 더 나아가 피고들이 계획한 이 사건 건축사업의 구체적인 내용까지 계약 무렵에 고지받아 이를 알고 있었다고 인정하기는 어렵다. 따라서 당사자들 사이에 피고들의 건축계획안대로 주택건축을 할 수 있는 것을 계약 내용으로 삼았다거나 원고가 이를 보증하였다고 할 수 없다.

○ 건축설계도면(을 제1호증의 3)은 피고들이 이 사건 매매계약 체결 전에 그때까지 파악한 토지의 경계, 면적을 토대로 계획안으로 만든 것인바, 토지 측량 결과에 따라 변경가능한 내용이라 할 것이고, 천안시 조례상 전용면적 60㎡ 이하일 경우 1세대당 0.7대의 주차장을 갖추어야 하는데, 피고들의 주장에 의하더라도 다세대주택의 세대수를 줄일 경우 얼마든지 건축허가를 얻어 이 사건 토지 및 F

토지에 다세대주택을 건축할 수 있다고 보인다. 세대수를 줄일 경우 사업 이익이 축소될 수 있다는 사정만으로는 이 사건 토지의 객관적인 성질·성능이 결여되었다고 할 수 없다.

2) 착오로 인한 계약의 취소 가부

가) 관련 법리

의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결, 대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결 등 참조).

나) 살피건대, ① 피고들의 주장과 같이 이 사건 토지 및 F 토지 중 남측 도로로 편입된 면적이 당초 예상한 면적보다 20㎡가량 늘어났다고 하더라도, 위와 같이 증가된 편입 면적의 대부분은 F 토지에 해당하여 이 사건 토지만으로 보았을 때 도로 편입 면적은 얼마 되지 아니한 점, ② 피고들이 계획한 이 사건 건축사업의 내용대로 건축이 가능하여야 한다는 사정이 이 사건 매매계약 당시 원고에게 표시되었다고 볼 만한 충분한 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고들의 계약 동기가 계약 내용으로 되었다거나 그 착오가 법률행위의 중요 부분에 관한 착오라고 보기 어려우므로, 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 따라서 계약금의 반환을 구하는 피고들의 주장은 이유 없다.

다. 계약금반환청구권의 존부(본소 청구)에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 피고들의 잔금 미지급을 이유로 한 원고의 계약 해제의 의사표시에 의해 해제되었고, 계약금은 손해배상의 예정으로 원고에게 귀속된다 할 것이다. 따라서 원고의 피고들에 대한 계약금 반환의무는 존재하지 아니하고, 피고들이 위 해제의 의사표시를 효력을 다투며 계약금의 반환을 구하고 있으므로, 원고에게는 채무부존재의 확인을 구할 이익 또한 존재한다.

3. 결 론

원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고들의 반소 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 강길연