

대전지방법원 2022. 10. 12 선고 2021가단142251 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 국민, 담당변호사 도기영

소송복대리인 변호사 김용호

변 론 종 결 2022. 9. 21.

판 결 선 고 2022. 10. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 매매계약 체결

원고는 2021. 11. 4. 피고와 피고 소유의 과수원 등을 3억 7,700만 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는바, 그 주요 내용은 아래와 같다.

■ 부동산의 표시

대전 동구 C 과수원 1,942㎡, D 창고용지 182㎡ (이하 '이 사건 각 매매토지'라 한다)

■ 매매대금 지급 방법 및 시기

- 계약금 4,000만 원: 계약 시 지불하고 영수함
- 1차 중도금 5,000만 원: 2021. 11. 12. 지불
- 2차 중도금 5,000만 원: 2021. 11. 19. 지불
- 잔금 2억 3,700만 원: 2021. 11. 30. 지불

■ 특약사항

1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항증명서를 확인하고 계약을 체결함
2. 잔금 시까지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
3. 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.
4. 매도인은 잔금일까지 채무를 부담하는 등의 새로운 권리변동을 일으키지 않도록 한다.
5. 첨부서류: 중개대상물확인설명서, 등기부등본
7. 창고 안에 가재도구, 여러 가지 물건 및 창고 밖 각목은 치워주는 걸로 한다.

나. 중개대상물 확인설명서 등의 내용

- 1) 이 사건 매매계약 체결 당시 첨부된 중개대상물 확인설명서의 주요 내용은 아래와 같다.

확인·설명자료	확인·설명 근거자료 등	[√]등기권리증 [√]등기사항증명서 [√]토지대장 [√]건축물대장 [√]지적도 [√]토지이용계획확인서	
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	거래당사자는 위 '확인·설명근거자료 등'에 대한 사항을 발급/열람, 검색을 통해 확인하였으며, 물건의 현장답사를 통해 육안으로 확인/ 인지한 후 개업공인중개사가 작성한 아래 8항에 대한 설명을 통해 각 항목 기재 사항을 확인하고 내용에 동의함	
토지이용계획, 공법상이용제한	지역·지구	용도지역	자연녹지지역
		용도지구	해당없음

및 거래규제에 관한 사항(토지)		용도구역	해당없음
		도시·군계획시설	해당없음
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획		해당없음
	그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		해당없음

2) 중개대상물 확인설명서의 확인설명 근거자료로서 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 E이 원고에게 열람해 준 이 사건 매매토지에 대한 토지이용계획확인서에 의하면, 위 각 토지가「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 자연녹지지역,「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 가축사육제한구역 기타(일부 제한지역),「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역(1973-06-27)임이 명시되어 있다.

다. 매매대금의 지급

원고는 피고에게 이 사건 매매계약 당일 계약금 4,000만 원을, 2021. 11. 10. 1차 중도금 5,000만 원을 각 지급하였다.

라. 이 사건 매매계약의 취소 통지 및 일부 반환

1) 원고는 2021. 11. 22. 피고에게 “조경사업 목적으로 나무식재와 굴취판매, 가식장으로 이용할 계획임을 밝히고 건폐율 20%로 건물을 지을 수 있는지 여부를 묻고 매도인 측에서 가능하다고 하여 매매계약을 체결한 것인데, 실제로는 매매 토지가 개발제한구역이라 건물신축이 불가하고

조경사업을 할 수 없어 매매계약의 중요부분에 착오가 있음을 이유로 취소하므로, 피고에게 지급한 계약금 및 1차 중도금 합계 9,000만 원을 반환해달라”는 내용의 ‘부동산 매매계약 해제 통고서’를 발송하였고, 2021. 11. 23. 피고에게 배달되었다.

2) 원고는 2021. 12. 20. 피고로부터 이 사건 매매대금으로 지급한 9,000만 원 중 1차 중도금 5,000만 원을 반환받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증의 1~3, 갑 2, 3호증, 갑 5호증의 1, 2, 갑 6호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는, 조경사업 목적으로 나무식재와 굴취판매, 가식장 및 건폐율 20%로 건물 신축이 가능한 것으로 알고 이 사건 매매계약을 체결하였으나 이 사건 매매목적물인 토지는 개발제한구역이어서 위와 같은 행위가 불가능하고, 대전 동구 F 지상 창고도 포함하여 매수하였음에도 이 사건 매매계약서에 누락되어 있다. 이와 같은 사정은 이 사건 매매계약의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에 해당하므로, 민법 제109조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 취소하고, 계약금 4,000만 원의 반환을 구한다.

나. 판단

2) 첫 번째 취소사유 - 개발제한

가) 의사표시는 ‘법률행위의 내용’의 중요부분에 착오가 있는 때에 취소할 수 있고, 법률행위에 이른 목적이나 동기에 착오가 있는 경우, 즉 행하여진 의사표시에 관한 고려, 근거 또는 기대가 잘못된 상황판단에 기초하여 이루어진 동기의 착오의 경우에는 법률행위의 내용에 착오가 있는 때에 해당하지 아니하므로 원칙적으로 취소할 수 없고, 동기의 착오를 이유로 하여 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하여 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어야 하고, 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지

않았으리라고 여겨질 정도로 그 중요한 부분에 관한 것이어야 한다.

나) 살피건대 원고가 첫 번째 취소사유로 내세우는 사유는 동기의 착오에 해당하는 것으로서 이 사건 매매계약의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하여 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어야 한다. 그러나 이에 부합하는 듯한 증인 E의 증언은 위 E이 원고에게 발송한 문자세지지(갑 4호증)에서 “그때까지 저(공인중개사 E)와 사장님(원고) 모두 그린벨트라는 것을 몰랐고 매도인(피고)도 전혀 얘기해주지 않았어요. 땅에 3억 5천 그린벨트 내놓았는데 안 팔리니까 그걸 쏙 빼고 얘기했잖아요. 저도 황당했다니까요. 그 계약 장소에서는 건물 짓는 얘기는 안 하셨고”라고 하였던 점과 위 E은 계약체결 전 원고와 함께 현장답사를 가 원고에게 토지이용계획확인서를 열람시켜 주면서 개발제한구역임을 제대로 확인하여 설명하지 않은 잘못이 있어 이 사건 매매계약의 취소가 인정되어 피고로부터 계약금을 반환받을 수 있도록 원고의 주장대로 진술하였을 가능성이 있는 점 및 이 사건 매매계약서에 이 부분에 관한 아무런 기재가 없는 점 등에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 설령 이 사건 매매계약의 내용으로 삼을 것을 피고에게 표시하여 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되었다고 하더라도, 원고는 이 사건 매매토지에서 조경사업 목적으로 나무식재와 굴취판매, 가식장 및 건폐율 20%로 건물 신축이 가능한지 여부 등을 관할관청에 알아보았다면 이 사건 각 매매토지가 개발제한구역에 해당하여 위와 같은 행위가 불가능하다는 사실을 쉽게 알 수 있었음에도 이를 알아보지 않고, 계약 당일 현장답사 과정에서 공인중개사인 E이 토지이용계획확인서를 열람하도록 해주었음도 이를 제대로 확인하지 않은 잘못이 있고, 이러한 주의의무를 다하지 아니한 채 이 사건 매매계약을 체결한 것에는 중대한 과실이 인정된다고 할 것이므로, 원고의 이 부분 착오취소 주장은 받아들일 수 없다.

2) 두 번째 취소사유 부분 - 목적물 누락

이 사건 매매계약서상 매매목적물의 표시 란에 이 사건 각 매매토지만 기재되어 있고 대전 동구 F 지상 창고가 기재되어 있지 않으므로, 이 사건 매매계약의 내용에 착오가 있는 때에 해당한다고 볼 여지가 있으나, 이 사건 매매계약 특약사항 제7항에서 ‘창고 안에 가재도구, 여러 가지 물건 및 창고 밖 각목은 치워주는 것으로 한다.’고 약정한 점에 비추어 보면, 매매목적물의 표시에 빠져있을 뿐

원고와 피고 사이에 이 사건 각 매매토지뿐만 아니라 위 창고도 매매하기로 의사의 합치가 있었다고 인정되고, 이러한 경우 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수는 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조준호