

부산지방법원 동부지원 2022. 4. 21 선고 2021가단212247 판결 [계약금반환청구]

재판경과

부산지방법원 2023. 1. 12 선고 2022나49137 판결

부산지방법원 동부지원 2022. 4. 21 선고 2021가단212247 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 법헌, 담당변호사 정영천

피고B

소송대리인 변호사 이보현

변론 종결 2022. 3. 31.

판결 선고 2022. 4. 21.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지

연12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. C 등은 울산시 울주군 D 외 15필지 토지를 택지로 개발하여 그 지상에 주택을 지을 목적으로 2010. 9. 20. 관할관청인 울주군으로부터 개발행위허가, 산지전용허가, 건축신청허가를 받았다(위 토지의 지목상 용도는 임야이므로 위 임야에 택지를 조성하여 집을 짓기 위해서는 개발행위허가, 산지전용허가, 건축신청허가가 필요하다, 이하 위 토지 전부를 '이 사건 택지'라고 한다). 이 사건 택지의 위치는 오른쪽 도면과 같다. 도로가 확보되어 있지 않은 토지에는 건축신고를 할 수 없으므로 울주군은 위 택지 중앙 부분을 관통하는 E 토지에 도로를 개설하여 기부채납하는 것을 조건으로 위 각 허가를 하였다.

IMAGE: 이 사건 택지의 위치 도면(이미지 생략)

나. 피고는 위 택지 전부를 매수하여 2018. 2. 12. 소유권이전등기를 마치고, 각 허가의 명의를 피고 앞으로 변경하였다. 피고는 2020. 9. 15. 위 택지 중 D 토지 지상에 전원주택을 신축하면서(D 토지는 F 토지의 위쪽에 접한 토지이다) 2021. 3. 8. 위 허가에서 정한 조건에 따라 E 토지를 위 택지의 도로로써 울주군에 기부채납하였고, 같은 달 16. 위 토지에 관하여 울주군 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 2021. 4. 9. 위 택지 중 G 임야 644m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 252,000,000원에 피고로부터 매수하고, 같은 날 계약금 5,000만 원을 지급하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

[인정 근거] 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고는 이 사건 토지에 전원주택을 짓고자 피고로부터 위 토지를 매수하였는데, 주택신축을

위하여 알아보던 중 E 토지는 지목이 임야에서 도로로 변경되지 아니하여 설령 원고가 이 사건 토지에 주택을 건축하더라도 위 토지에서 공로로 이어지는 도로가 없어 사용승인 받을 수 없다는 사실을 알게 되었다. 피고는 원고가 전원주택을 짓기 위하여 이 사건 토지를 매수한 사정을 알면서도 위 토지가 맹지인 사실을 제대로 알리지 않고 위 토지에 전원주택을 건축할 수 있다고 말하여 원고를 기망하였다.

나. 이 사건 토지의 면적은 등기부에 644㎡로 기재되어 있으나, 원고가 피고로부터 위 토지를 매수한 후 실제 측량해보니 토지 일부 부분이 경사가 심하고 나무가 들어선 비탈길이어서 주택을 지을 수 없고, 옆 토지인 H 토지와 사이에 축조된 옹벽이 이 사건 토지를 과도하게 침범하여 사실상 원고가 사용할 수 있는 면적은 350㎡ 정도에 불과하였다.

다. 원고는 전원주택을 짓기 위하여 이 사건 토지를 매수하였는데, 토지매수의 목적을 달성할 수 없게 되었으므로 이 사건 매매계약을 해제한다. 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 제6조(채무불이행과 손해배상액의 예정)에 따라 계약금의 배액인 1억 원(=5,000만 원×2)을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 앞서 본 증거 및 을 제3 내지 8호증의 각 기재와 영상, 이 법원의 울주군에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래 사실과 사정을 인정할 수 있다.

1) 이 사건 택지의 도로로 예정된 E 토지의 지목이 현재 임야로 되어 있고 도로로 변경되기 전이기는 하나, 피고는 D 토지에 주택을 신축하면서 위 토지를 도로로써 울주군에 기부채납하였다. E 토지는 이 사건 택지의 중앙부를 관통하고 있고, 비록 현재 지목은 임야이나 이 사건 토지를 비롯하여 전원주택 용지로 개발된 이 사건 택지 내 다른 토지로부터 기존 도로에 이르는 통로로 기능할 수 있는 형상을 갖추고 있다.

2) 피고는 이 사건 매매계약 체결 이전인 2020. 9. 15.부터 위 D 토지 지상에 전원주택을 신축 중이었고, 이 사건 매매계약 이후인 2021. 12. 7. 기존의 I토지에 대한 건축허가에 J 토지를 추가하여 변경허가를 받고 주택신축을 위한 공사를 시작하였다. 피고 역시 위 토지들에 대한 산지전용허가와 신축건물에 대한 사용승인을 받기 위해서는 E 토지를 도로로 확보하는 것이 필수적이다. 따라서 피고가 E 토지가 도로로 지목변경이 될 수 있는지 여부에 대해 굳이 원고를 기망할 이유가 없다(이

사건 토지가 맹지라면, 위 D, I 토지를 비롯하여 E 토지를 접한 다른 토지들 역시 맹지가 된다).

3) 이 사건 토지에 대한 산지전용허가(개발행위 이후 토지 용도를 택지로 바꾸는 행위에 대한 허가)를 받으려면 산지전용허가 신청 시까지 적법한 진입로를 확보하면 되는 것이고, 산지전용허가가 가능한지 여부는 신청인이 제출한 서류와 관계법령을 검토한 후 관할관청이 결정한다. 울주군의 사실조회회신에 따르면, D, K, I, J 토지는 산지전용허가를 득하여 사업이 시행 중이라는 것이고, 그 외 토지는 산지전용허가 효력이 상실되어 산지전용허가를 다시 득해야 하며, D 토지의 경우 개발행위(택지조성사업)가 준공처리되면 위 토지의 도로로 사용될 E 토지 역시 관련법에 따라 행정절차를 거쳐 도로로 변경될 수 있다는 것이다. 따라서 위 회신만으로는 E 토지의 지목변경이 불가하여 이 사건 토지가 맹지가 된다고 볼 수 없다.

4) 이 사건 토지의 지목은 임야로서 산지이므로 위 토지를 매수하여 전원주택을 짓고자 하는 경우 산지전용이나 개발행위의 가능 여부, 경사도, 토지 현황 등은 매매계약 체결에 있어 중요한 부분이다. 이 사건 매매계약을 실제로 체결한 원고의 남편은 건축 관련 일을 하는 사람으로 사전에 위 토지를 현장답사하였고, 매매계약 체결 과정에서도 중개사로부터 등기사항 증명서, 토지대장, 임야도, 토지이용계획확인서 등을 교부받았다. 그렇다면 원고가 이 사건 토지의 현황이나 도로 상황 등을 전혀 모른 상태에서 매매계약을 체결하였다고 보기도 어렵다.

5) 이 사건 토지의 등기부상 면적과 실제 면적은 644m²로 동일하다. 원고는 위 토지 중 주택부지나 텃밭으로 사용할 수 있는 면적이 그보다 적다는 것인데, 원고와 원고의 남편은 위 토지를 매수하기 전에 현장을 답사하였고, 건축 관련 일을 하는 원고의 남편은 위 토지 매수 후 '석축공사의 전문가로서 인접한 다른 택지의 석축공사까지 할 수 있다'고 하며 위 토지 인근에 "기존 석축공사로 유실된 토지확보(보강토옹벽시공, 석축재시공), 현장토지소유자(좌측3블럭소유)"라는 현수막을 걸고 광고를 하기도 하였다. 원고의 주장대로 이 사건 토지의 이용가능한 실제 면적이 등기부에 기재된 면적의 절반 정도에 불과하다면, 석축공사의 전문가이자 석축공사로 유실한 토지를 확보하는 공사를 광고까지 하는 원고 측이 위 토지를 실제 답사하고도 이를 몰랐다는 점은 납득하기 어렵다.

나. 이러한 사실과 사정에 비추어 보면, 피고로부터 기망당하여 이 사건 매매계약을 체결하였다거나 매매계약의 목적을 달성할 수 없어 이 사건 매매계약을 해제한다는 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 이와 다른 전제 아래에서 피고에게 손해배상을 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사노행남