

부산지방법원 서부지원 2022. 3. 22 선고 2020가단116386 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 신성

담당변호사 임경윤, 유상호

피 고 B

소송대리인 법무법인 율현

담당변호사 이영준

변 론 종 결 2022. 2. 8.

판 결 선 고 2022. 3. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 47,000,000원 및 이에 대한 2021. 1. 20.부터 2022. 3. 22.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 9. 19. 피고와 사이에 오토캠핑장을 운영하기 위하여 피고 소유의 경남 산청군 C 목장용지 1,478㎡, D 목장용지 1,074㎡, E 답 2,013㎡, F 임야 132㎡, G 전 109㎡, H 답 217㎡, I 임야 397㎡, J 임야 1,190㎡, C외 1필지 지상 철파이프조 스톨지붕 동물 및 식물 관련시설(돈사) K동호, L동호(돈사), 조적조 스톨지붕 동물 및 식물 관련시설(창고) M동호(이하 위 부동산들을 통칭하여 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 매매대금을 470,000,000원으로 정하고, 계약금 47,000,000원은 계약시에, 중도금 120,000,000원은 2020. 10. 19.에, 잔금 301,000,000원은 2020. 12. 17.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였고, 계약 당일 피고에게 계약금 47,000,000원을 지급하였다.

나. 원고는 이 사건 부동산 중 경남 산청군 E 답 2,013㎡의 일부가 국유지로서 계곡인 N 구거(이하 ‘이 사건 계곡’이라고 한다)에 인접한 것으로 알고 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이 사건 매매계약 체결 후인 2020. 9. 29.경 이 사건 계곡에 접하여 피고가 점유하고 있었던 부분 중 일부가 사실은 위 E 토지가 아닌 O 답 932㎡(이하 ‘O 토지’라고 한다) 중 일부로서 제3자인 P의 소유인 것으로 드러났다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증의 1 내지 갑 3호증, 갑 5호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 계곡에 접한 토지 중 일부인 O 토지가 피고의 소유가 아니라 P의 소유로 드러났고, 원고가 O 토지를 매수할 수 없어 오토캠핑장을 운영할 수 없게 되었다. 이에 따라 피고는 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 합의해제하고 기지급받은 계약금 47,000,000원을 반환하기로 약정하였다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 47,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 청구원인에 대한 판단

살피건대, 앞서 든 증거, 갑 4호증의 기재, 갑 6호증의 1 내지 4의 각 음성 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2020. 9. 29. 피고에게 전화하여 피고가 이 사건 계곡에 접하여 점유하는 부분 중 60%가 피고의 소유인 E 토지가 아니라 P의 소유인 O 토지 중 일부이고, O 토지를 매수할 수 없으면 이 사건 계곡에 접하는 부분이 적고 맹지이어서 오토캠핑장을 운영하기 어렵고 야영장 허가를 받을 수 없고 말한 사실, 이에 피고는 자신이 측량을 한 사실이 없고 이전 소유자가 토목공사를 하여 잔디 등을 조성한 것이며, O 토지의 소유자의 P으로부터 위 토지를 자신이 매수하거나 원고가 위 토지를 매수할 수 있도록 노력해 보겠다고 말한 사실, 피고는 2020. 10. 5. 원고와 전화통화를 하면서 P와 협상을 하였는데 잘 되지 않았다고 다시 시도하여 보겠다고 말한 사실, 이후 피고가 P와 협의를 하였으나, O 토지에 관한 매매계약이 성사되지 못한 사실, 원고는 2020. 10. 9. 피고와 전화하면서 O 토지를 매수하지 않으면 야영장허가를 받을 수 없고 계곡에 접하는 부분이 적어 야영장을 운영할 수 없다는 취지로 말하였고, 이에 피고는 자신도 새로운 손님을 찾으려 하고 495,000,000원에도 광고가 나간 게 있기 때문에 깎아주고 팔면 되고 토목공사를 하여 550,000,000원도 받을 자신이 있다고 말한 사실, 이에 원고는 피고에게 “그러면 저희 계약금 돌려주십시오. 그냥 그래갖고 마무리합시다”라고 말하였고, 이에 피고는 “그러면 조금 더 기다려주소, 그거는 해 줄 수 있소, 이달 말까지만 좀 기다려주소, 내가 지금 돈이 없잖소, 돈이 없으니까 내 그렇지”라고 말한 사실, 이에 원고는 피고에게 “이 달 말에”라고 말하자, 피고가 “예”라고 대답한 사실, 이어 원고가 “오늘 9일입니다”라고 말하자, 피고가 “아 그러니까 내가 지금 있으면 당장 주는데 내가 이거 조금 빌려야 되니까 그렇지, 그러면 대출이라도 받아줄게요”라고 말한 사실, 이에 원고가 “그럼 일주일 드릴게요”라고 말하자, 피고가 “아 대출이라도 받아줄게요”라고 말한 사실, 다시 원고가 “얼마를 기다려 드리면 될까요”라고 말하자, 피고는 “지금 그러면 내가 월요일날 우리 땅을 가지고 추가대출신청 들어가야 되니까, 한 열흘만 기다려주소, 뭐 며칠 실사도 나온다니까”라고 말한 사실, 이에 원고가 “19일까지 기다리겠습니다”라고 말하자, 피고는 “19일까지? 오늘이”라고 말하였고, 이에 원고는 “예. 10일 오늘 9일이니까예”라고 말한 사실 등을 인정할 수 있는바, 위 인정사실과 같이 원고와 피고가 2020. 10.

9. 주고받은 대화 내용과 그 경위, 특히 계약금반환을 전제로 한 반환시기에 관한 대화 내용 등에 비추어 보면, 피고는 2020. 10. 9. 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 합의해제하고 계약금 47,000,000원을 원고에게 반환하기로 약정하였다고 봄이 상당하다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 계약금 47,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 항변에 대한 판단

(1) 이에 대하여 피고는, 피고가 원고의 유발로 인하여 인접토지인 O 토지를 매수할 수 있도록 중개하고 그 중개가 실패한 경우 원고에게 계약금을 반환하여야 할 법률상 의무가 존재한다고 착오하였고, 이로 인하여 원고에 대하여 이 사건 매매계약을 합의해제하고 계약금을 반환한다는 약정을 하였으므로, 2021. 12. 20.자 준비서면의 송달로써 위 착오를 이유로 위 합의해제 및 계약금반환의 의사표시를 취소한다고 항변한다.

살피건대, 민법 제109조에서 규정한 바와 같이 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 표의자의 인식과 그 대조사실이 어긋나는 경우라야 한다. 의사표시자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생을 예측한 데 지나지 않는 경우는 의사표시자의 심리상태에 인식과 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수 없다. 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 한 경우 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 법률행위를 한 사람이 스스로 감수하여야 하고 상대방에게 전가해서는 안 되므로 착오를 이유로 취소를 구할 수 없다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결, 대법원 2012. 12. 13. 선고 2012다65317 판결 등 참조).

피고 주장대로 피고가 원고에 대하여 인접토지의 매수 중개를 성사시키거나 매수 중개가 실패할 경우 계약금을 반환할 의무가 없음에도 그러한 법률상 의무를 부담한다고 인식하고 계약금반환 약정의 의사표시를 하였다 하더라도, 이는 법적인 평가에 관한 기대나 예상이 빗나간 것에 불과할 뿐이고 그 당시 의사표시자인 피고의 심리상태에 인식과 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 두고

법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 것으로 볼 수는 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 또 피고는, 원고가 소송을 제기하는 것을 회피하고자 하는 동기에서 계약금을 반환한다는 의사를 표시한 것인데, 원고가 이러한 동기에 반하여 이 사건 소를 제기하였으므로, 동기의 착오를 이유로 계약금반환의 의사표시를 취소한다고 항변한다.

살피건대, 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 하는바(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 참조), 설사 피고가 원고로부터 제소당하지 않을 동기에서 계약금을 반환하기로 약정하였다고 하더라도, 피고가 제출한 증거만으로는 그러한 동기가 피고의 계약금반환 의사표시의 내용으로 포함되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

(3) 마지막으로 피고는, 소송의 제기를 해제조건으로 하여 계약금을 반환하기로 약정한 것인데, 원고가 이 사건 소를 제기한 이상 해제조건이 성취된 것이라고 항변한다.

살피건대, 소송의 제기를 해제조건으로 하여 피고가 원고에게 계약금을 반환하기로 약정하였다는 점에 관하여 피고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 항변도 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 계약금 47,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2021. 1. 20.부터 원고가 구하는 바에 따라 이 판결선고일인 2022. 3. 22.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이영범