

서울북부지방법원 2022. 3. 18 선고 2021가단147959 판결 [매매계약금반환 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 (유한) 금성

담당변호사 신혜림

피 고 C

변 론 종 결 2022. 2. 25.

판 결 선 고 2022. 3. 18.

## 주 문

1. 피고는 원고들에게 각 35,000,000원과 각 이에 대하여 2022. 1. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

### 2. 공시송달에 의한 판결

민사소송법 제208조 제3항 제3호

판사 박형순

## 청 구 원 인

### 1. 당사자들 관계

피고는 경기도 양주시 D, E, F, G 네 필지(이하 '이 사건 토지들'이라고만 합니다)의 소유자이고, 원고들은 2021. 7. 30.경 이 사건 토지들을 피고로부터 매매대금 7억원에 매수하기로 하고 계약금 70,000,000원을 지급한 사람입니다[갑 제1호증의 1 내지 4 각 등기사항전부증명서, 갑 제2호증 부동산(토지) 매매계약서 참조].

### 2. 기초 사실관계

가. 원고들과 피고 사이의 이 사건 토지들에 관한 매매계약 체결

원고 A은 2021. 7.경 우연한 기회에 지인인 소외 H에게 "창고를 지어 임대료를 놓을 생각인데, 좋은 땅이 있느냐, 창고를 지을 허가를 받을 수 있는 땅이 필요하다"라고 말하면서 땅을 알아본 사실이 있습니다. 그러자 H은 원고 A에게 "내가 땅을 매입하려고 했다가 다른 사람이 먼저 매수하여 구입을 못 한 땅이 있는데, 현재 그 땅이 도로허가도 나 있고 건축허가도 받아 났으니 언제든지 창고 건축이 가능한 것으로 알고 있다"라고 말하면서 이 사건 토지들을 소개하였습니다.

이에 원고 A은 H과 함께 이 사건 토지들에 직접 가서 현장을 확인하였고, H을 통해 이 사건 토지들의 소유자인 피고를 만나게 되었습니다. 원고 A은 피고와 피고 부인, 피고의 딸 I을 H과 함께 만난 자리에서 "이 사건 토지들을 H으로부터 소개받았다, H으로부터 외부로 통행이 가능한 도로를 개설할 수 있는 도로허가와 건축허가가 나와 있

어 바로 임대형 창고 건축이 가능하다는 말을 들었다. 언제든 바로 착공이 가능하다고 해서 매수를 하려고 한다"라고 말하였는데, 이 말을 들은 피고 및 피고 가족들은 원고 A의 말에 수긍하며 아무런 이의를 제기하지 않았고, H 또한 이에 동조하며 비슷한 취지의 말을 하였습니다.

이에 원고들은 2021. 7. 30. 피고와 사이에 이 사건 토지들을 매매대금 700,000,000원(계약금 70,000,000원, 중도금 350,000,000원은 2021. 8. 30.에 지급, 잔금 280,000,000원은 2021. 9. 30.에 지급) 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고만 합니다)을 체결하였고, 중도금 전에 경계측량 확인 후 중도금을 지급하기로 하고, 만약 맹지일 경우 계약은 무효로 하며 계약금은 반환하기로 특약하였으며[갑 제2호증 부동산(토지) 매매계약서 참조], 같은 날 계약금 70,000,000원을 피고에게 지급 하였습니다[갑 제3호증 영수증 참조].

#### 나. 이 사건 매매계약 특약사항 불충족

그런데 원고들은 이 사건 매매계약 이후 실제 창고 건축을 위한 준비를 위하여 양주시 청 지적과에 확인하던 중, 담당자로부터 '이 사건 토지는 도로에 접하지 않아 맹지이고, 피고 명의로 개발행위 허가가 나와 있기는 하나 이 허가는 도로 개설을 전제로 난 것인데, 결국 인접지 소유주(J과 J의 처남)의 동의가 없으면 실제 건축 착공이 불가능하다. 전에 C씨도 2017년에 개발을 하려고 허가를 받아다가 실패를 했다'라는 말을 전해 들었습니다. 원고들이 확인해보니 실제로 이 사건 토지들에는 도로가 전혀 개설되어 있지 않았습니다[갑 제4호증의 1 내지 4 각 지적도 참조].

이에 원고 A은 인접지 소유주인 소외 J에게 도로개설 및 개발행위와 관련한 동의를 해

줄 수 있는지를 문의하였으나, J로부터 "절대 도로개설에 동의해줄 수 없고, 내 땅으로 포크레인과 레미콘 차량 등이 통과하는 것을 용인할 수 없으며, 만약 그런 일이 있으면 길을 막아버리겠다. 만약 당신이 도로개설을 위해 땅을 사고자 한다면 내 땅 10-15평 정도가 필요한데, 2억원을 가지고 오면 생각해보겠다. 또한 내 처남 땅도 통과해야 도로 개설이 가능하니, 내 처남 땅도 구입을 해야 한다"라는 말을 들었습니다.

이에 원고 A은 이 사건 토지들을 소개했던 H에게 "이 사건 토지들이 도로개설도 안되는 맹지이고, 인접 소유주도 동의를 안 해준다고 하여 실제로 개발행위가 불가능한데, 이 문제를 해결해주든가, 아니면 매도인에게 계약을 해제해달라고 요청해 달라"라고 전하였습니다. 그러나 H도 이에 대하여 제대로 된 답변을 해주지 않았고, 이에 원고 A이 2021. 8. 31. 피고에게 전화하였으나 피고 또한 원고의 전화를 받지 않았습니다.

결국 원고 A은 문자로 피고에게 이 사건 토지들이 맹지에 확인되므로 계약금 70,000,000원을 돌려달라고 요청하였으나 피고는 아무 답변이 없었고[갑 제5호증 문자메시지(2021.8. 30. ~8. 31. A-C) 참조], 피고의 딸 I에게도 연락을 하였으나, I으로부터는 '내가 어떻게 할 수 없다. 부동산도 참 팔기 어려운 땅이라고 했다. 이 사건을 해결해 줄 능력이 없으니 아버지와 통화하라'라는 말만 들었을 뿐이었습니다[갑 제6호증 문자메시지(2021. 8. 31. A-I) 참조].

이에 원고들이 2021. 9. 1. 피고에게 이 사건 매매계약의 전제조건인 개발행위가 가능하도록 선행조치를 취해줄 것을 요청하고, 이러한 선행조치가 진행되어 이 사건 토지들이 맹지가 아니라 개발이 현재 가능하고 인접 주민의 반대가 없어 개발행위 진행이 가능한 것이 확인되면 중도금을 지급할 것이라는 내용을 내용증명을 발송하였습니다. 그러나 피고는 이에 대해서는 일절 대답하지 않은 채 2021. 9. 3.경 원고들에게 2021.

9. 14.까지 중도금을 지급할 것을 최고하였고, 원고들이 중도금을 지급하지 않자 2021. 9. 16.에는 '이 사건 계약이 해제되었고, 원고들이 지급한 계약금 70,000,000원이 매매 계약서 제6조에 따라 손해배상 예정액으로 매도인인 피고에게 귀속되었다'는 내용의 내용증명을 원고들에게 발송하였습니다.

### 3. 피고의 계약금반환의무

가. 이 사건 매매계약은 무효입니다.

원고들과 피고는 이 사건 토지들이 맹지일 경우에는 계약은 무효로 한다(계약금은 반환하기로 한다)고 특약한 바 있습니다(이 사건 계약서 특약사항 제6호).

맹지는 도로와 맞닿은 부분이 전혀 없는 토지를 의미하는데, 이 사건 토지들이 도로와 맞닿은 부분이 전혀 없다는 점은 지적도상 너무나 분명합니다[갑 제4호증의 1 내지 4 각 지적도 참조]. 그러므로 이 사건 계약은 무효라고 할 것입니다.

또한 원고들은 창고를 짓기 위하여 이 사건 토지들을 매수했던 것이므로, '이 사건 토지들에 건축허가를 받아 개발행위를 한다는 것'은 이 사건 매매계약의 핵심 내용에 해당합니다. 그런데 이 사건 계약채결 당시 이 사건 토지들은 맹지였고, 주위 인접지 소유주들로부터 토지사용승낙을 받을 수도 없는 상태였으며, 피고 또한 같은 이유로 조 건부 건축허가를 받은 후 실제 개발을 하지는 못하고 있었는데, 이 사건 토지들에 개발행위를 하는 것은 애초에 불가능하였으므로 이 사건 매매계약은 원시적으로 불능인 급부를 목적으로 한 계약으로서 무효라고 할 것입니다.

나. 이 사건 매매계약은 기망에 의한 법률행위로서 취소 사유가 존재합니다.

원고들은 이 사건 토지들을 매수할 당시 피고에게 '창고를 지어 임대를 놓을 생각으로 이 사건 토지들을 매수하려는 것이고, 이 사건 토지들을 H으로부터 소개받았는데 이 사건 토지들이 외부로 통행이 가능한 도로를 개설할 수 있는 도로허가와 건축허가나와 있어 바로 임대형 창고 건축이 가능하다는 말을 들었다'는 점을 피고에게 분명히 밝힌 바 있고, 피고 또한 원고들의 말에 동조하며 이 사건 토지들이 개발행위가 불가능하다는 점에 대해 일절 이야기한 사실이 없습니다. 오히려 피고는 원고들이 한 말에 대해 동조하는 반응을 보임으로써 원고들로 하여금 이 사건 토지들에 창고를 건축하는 것이 당연히 가능할 것이라 기대하게 만들었습니다.

한편 신의성실의 원칙 및 거래관념에 비추어 어떤 상황을 고지할 법률상의 의무가 있음에도 이를 고지하지 않음으로써 표의자에게 실제와 다른 관념을 야기, 강화, 유지하게 하는 경우에는 부작위에 의한 기망행위가 될 수 있는바, 대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5843 판결도 같은 취지에서 "부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다"라고 판시한 바 있습니다.<sup>1)</sup>

만약 피고가 이 사건 토지들이 맹지이고, 인접 소유주의 도로개설을 위한 토지사용 승낙도 받지 못한 상황이었다는 점을 알았더라면 이 사건 토지들을 매수하지 않았을 것임이 명백한바, 이러한 경우에는 위 대법원 판례 법리에 비추어 피고에게 신의성실의 원칙상 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있었다고 할 것입니다. 그럼에도 피고는 이러한 사정을 전혀 원고들에게 고지하지 않았고, 오히려 원고들로 하여금 개발행위가 가

1) 아파트 단지 인근에 공동묘지가 조성되어 있는 사실을 수분양자에게 고지할 신의칙상의 의무가 있다고 판단한 사안이었습니다.

능할 것이라는 생각을 더욱 강화, 유지하게 만들었습니다.

곧, 원고들은 이 사건 토지들이 실제 건축 및 개발이 불가능함에도 '이 사건 토지들은 외부로 통행이 가능한 도로를 개설할 수 있는 도로허가와 건축허가가 나와 있어 바로 임대형 창고 건축이 가능하다'는 피고의 말을 듣고 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로, 이 사건 계약은 피고의 기망에 의하여 체결된 것으로서 민법 제110조 제1항 상의 법률행위 취소 사유가 존재한다고 할 것입니다. 이에 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달을 통해 이 사건 매매계약의 취소 의사표시를 하는바, 소장부분의 송달시 이 사건 매매계약을 취소된다 할 것입니다.

#### 다. 소결

위와 같이 이 사건 매매계약은 무효이거나 취소되었으므로 피고는 원고들에게 부당이득으로 원고들로부터 지급받은 계약금 70,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 할 것입니다.

한편 채권자나 채무자가 여러 사람인 경우에 특별한 의사표시가 없으면 각 채권자 또는 각 채무자는 균등한 비율로 권리가 있고 의무를 부담한다고 할 것이므로, 수인의 매도인이 수인의 매수인에게 임야를 매도하기로 하는 계약을 체결한 경우 매매계약의 무효를 원인으로 부당이득으로서 계약금의 반환을 구하는 채권은 특별한 사정이 없으면 불가분채권채무관계가 될 수 없다는 것이 판례의 입장이므로[대법원 1993. 8. 14. 선고 91다41316 판결 참조], 이 사건 매매계약의 무효 또는 취소에 따라 원고들이 피고에 대해 갖는 계약금반환청구권을 갖는 이 사안에서 피고는 원고들에게 각 35,000,000원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.

#### 4. 결어

위와 같은 이유로 원고들은 이 사건 청구에 이르렀는바, 원고들의 청구를 인용하여 주  
시기 바랍니다.

