

서울북부지방법원 2023. 8. 23 선고 2023가단108101 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 예울 담당변호사 윤현하

피고B

소송대리인 법무법인 위공 담당변호사 박병언, 서지원

변론 종결2023. 8. 9.

판결 선고2023. 8. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 3억 2,000만원과 이에 대하여 2022. 2. 9.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 셈한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고가 내세우는 이 사건 각각의 청구원인에 대한 판단

가. 원고가 2021. 9. 15. 피고로부터 <서울 성북구 C 대 84㎡와 그 지상 2층 주택, D 대 50㎡와 E 도로 5㎡>를 총 12억원에 일괄 매수하고(이하 편의상 그 법률행위를 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 이에 따라 피고에게 2021. 9. 15. 계약금 1억 2,000만원과 2022. 2. 9. 중도금 2억원을 각각 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나. 원고는 이 사건 각각의 청구원인으로 다음과 같이 주장한다.

(1) 주위적 청구원인 : "피고는 원고와 이 사건 매매계약을 체결하면서 그 전제조건으로 위 부동산 개발사업을 행하고자 한다는 원고의 사정을 명백히 알고 만일 위 부동산 개발사업이 사업부지 내 토지매입을 하지 못해 무산될 가능성이 존재한다는 사실을 인식하고, 그 결과 위 부동산 개발사업이 무산될 경우에는 이미 체결한 이 사건 매매계약 역시 소급하여 효력이 없는 것(= 이는 위 계약해제권을 유보하고, 실제로 위 부동산 개발사업이 무산될 경우 해제권을 행사하기로 한다는 내용)으로 하기로 한다는 내용을 묵시적으로 합의하였다", "이 사건 소장 부분의 송달을 통해 이 사건 매매계약이 유보된 해제권 행사로 해제되었다고 할 것이고, 이 사건 매매계약의 해제에 따라 원고에게 이미 지급받은 계약금 및 중도금 전액을 반환하여야 한다".

(2) 예비적 청구원인

① "이 사건 매매계약에 관한 원고의 동기는 '이 사건 F 복합시설 개발사업을 위하여 필요한 사업부지 내 토지매입의 비율이 일정 비율 이상이 되어야만 가능한데, 원고로부터 토지매입 용역을 의뢰받은 G 등이 위 일정비율 이상의 토지 매입이 가능하고, 이를 믿고 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였으며, 위와 같은 사정이 피고를 비롯한 H, I, J 등과 같은 장소에서 각 부동산 매매계약을 체결과정에서 현출되어 피고 역시 인지를 하였다'는 것입니다.. 이 사건의 경우, '만일 원고가 위 부동산 개발사업을 위한 사업부지 내 토지 매입이 일정 비율 이상을 매입할 수 있어서 위 부동산 개발사업이 진행될 수 있다는 믿음에 착오가 없었다면, 피고와 이 사건 매매계약 의사표시를 하지 않았을 것임이 명백하다'고 할 것이고, 그 결과 원고의 착오와 위 매매계약 의사표시 사이에 인과관계가 인정된다 .. 표의자인 원고에 의하여 추구된 목적을 고려하여 합리적으로 판단하여 볼 때, 표시와 의사의 불일치가 객관적으로 현저하다 .. 이에 원고는 피고에게 이 사건 소장 부분의 송달을 통해 이 사건 매매계약 의사표시를 착오를 이유로 취소한 바가 있고, 그 결과 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 의사표시의

최소로 인한 원상회복의무를 이행하여야 한다",

② "원고의 위와 같은 착오가 G와 피고의 상호 공모에 기인한 것으로서, 비록 그 착오가 제3자인 G에 의하여 발생한 것이라 하더라도 그에 관하여는 사기에 의한 의사표시에 관한 법리(특히 상대방이 그러한 제3자의 기망행위 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우가 아닌 한 의사표시자가 취소권을 행사할 수 없다는 민법 제110조 제2항의 규정)가 아닌 착오에 의한 의사표시에 관한 법리에 따라 그 의사표시의 취소를 인정하여야 할 것입니다. 이에 따라 .. (이러한) 이유로 이 사건 매매계약 의사표시를 이 사건 소장 부분 송달을 통해 취소합니다",

③ "이 사건 매매계약은 피고의 2022. 5. 6.자 매매계약 해제통지에 의하여 그 잔금 지급기일인 2022. 5. 31.자로 해제되었음이 명백하다 .. 손해배상의 예정과 관련하여 그 배상예정액이 지나치게 과다한 경우에 해당하고, .. 피고는 이 사건 매매계약의 해제로 인해 원고로부터 이미 지급받은 중도금은 그 전액을 반환하여야 할 의무를 부담함은 명백하다".

다. 이 법원이 원고의 위 각 주장을 모두 받아들이지 않는 이유는 다음과 같다.

(1) 먼저, 갑 6-1, 9, 10, 11-1~11-3, 을 2, 3의 각 일부 기재와 증인 K의 일부 증언만으로는, 이 사건 매매계약을 맺으면서 '위 부동산 개발사업이 무산될 경우에는 이미 체결한 이 사건 매매계약 역시 소급하여 효력이 없는 것'으로 묵시적으로라도 약정하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 그밖에 이 점을 인정할 만한 증거가 없다.

(2) 다음으로, 동기의 착오가 (법률행위의 내용의) 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 할 필요는 없지만, 적어도 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 하는데(대법원 1997. 9. 30. 선고 97다26210 판결, 1998. 2. 10. 선고 97다44737 판결 등 참조), 갑 1, 6-1, 8-1~8-3, 10, 11-1~11-3, 을 2, 3의 각 기재만으로는 이 사건 매매계약에 담긴 의사표시의 해석상 원고가 내세우는 동기가 이 사건 매매계약의 내용으로 되어 있었다는 점을 인정하기에 여전히 부족하고, 그밖에 이 점을 인정할 만한 증거도 없다.

(3) 다음으로, 이 사건 매매계약을 맺으면서 피고가 직접 또는 누군가와 공모하여 원고를 속였다는

점을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 설령 그 무렵 G 등이 원고를 속였다고 가정하여 판단하더라도, 피고가 그러한 사정을 알았거나 알 수 있었다는 점을 인정할 아무런 증거도 없다.

(4) 끝으로, 피고가 2022. 5. 초순경 원고에게 조만간 이 사건 매매계약을 해제할 뜻을 알릴 무렵부터 2022. 5. 말경까지 원고의 매매대금 지급의무와 동시이행관계에 있는 피고의 의무(소유권이전등기절차에 협력할 의무 등)에 관하여 적법하게 이행제공하였다고 볼 아무런 증거가 없는 이 사건에서, 단지 피고가 원고에게 나머지 매매대금의 최종 지급기한이라고 명시하여 통지한 2022. 5. 31.이 지났다는 사정만으로 이 사건 매매계약에서 정한 나머지 매매대금 지급의무에 관하여 원고의 이행지체가 있었다고 볼 수는 없음은 물론, 원고의 그런 채무불이행으로 말미암아 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었다고 설불리 단정할 수도 없다.

2. 결론

따라서 원고의 이 사건 각 청구를 모두 받아들이지 않는다.

판사박관근