

서울북부지방법원 2024. 11. 19 선고 2023가단109869 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 한미 담당변호사 최충현

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주 담당변호사 이다솜

변론 종결2024. 10. 15.

판결 선고2024. 11. 19.

주 문

- 원고에게, 피고 B은 100,000,000원, 피고 C은 34,615,400원, 피고 D, 피고 E, 피고 F, 피고 G는 각 23,076,920원 및 위 각 돈에 대하여 2023. 4. 5.부터 2024. 11. 19.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
- 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
- 소송비용 중 20%는 원고들이, 나머지 80%는 피고들이 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 226,923,080원 및 이에 대하여 2019. 12. 16.부터 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 부동산 개발·분양·임대업 등을 영위하는 회사이고, H는 원고의 대표이사이다.
- 2) 피고 C, 피고 D, 피고 E, 피고 F, 피고 G와 I은 망 J(2010. 8. 28. 사망)의 공동상속인들이고, 피고 B은 K의 사위이다. 한편 K과 망 J는 친구이다.

나. 피고들의 부동산 소유권 취득 및 공장신설승인 경위 등

- 1) 생전에 J는 피고 B과 2008. 6. 4. 용인시 처인구 L(당시 23,537m²이었다가 일부가 분할되어 2016. 6. 13. 23,219m²로 지적변경등기가 마쳐졌는데, 이하 분할등기 전후를 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 임의경매절차에서 J가 6/10 지분, B이 4/10 지분을 각 매수하였고, 2008. 6. 9. 그 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) K은 피고 B이 이 사건 부동산을 매입한 이후 출공 피고 B을 대신하여 이 사건 부동산에 관한 업무를 처리해왔는데, J와 K은 이 사건 부동산을 개발하기로 합의하고, M건축사사무소를 운영하는 N에게 위 부동산 개발 관련 업무 일체를 위임하였다.
- 3) 피고 B, J가 대표로 있던 O은 2009. 5. 15. 용인시장으로부터 이 사건 부동산(당시 전체 면적 23,537m² 중 공장신설에 필요한 대지 및 산지전용 면적은 그 중 일부인 11,200m²로 하여 최초 승인을 받았다가 2010. 8. 27. 공장용지면적을 15,560m²로 하는 증설변경승인을 받았음)을 소재지로 하는 공장신설승인(이하 '이 사건 공장신설승인'이라 한다)을 받았고(갑제9호증의 1, 2),

2010. 6. 4. 용인시 처인구청장으로부터 공장건축(신축)허가를 받았다(갑제9호증의 3, 4, 5).

4) 이후 J가 사망함에 따라 2010. 8. 28. J의 공동상속인으로 피고 C이 이 사건 부동산 중 9/65 지분을, I, 피고 D, 피고 E, 피고 F, 피고 G가 각 6/65 지분을 각 상속하였고, 2011. 2. 22. 그 상속등기를 마쳤다.

5) 용인시장은 2012. 1. 9. 이 사건 공장신설승인에 관하여 부지면적을 '15,560m²'에서 '13,942m²'로 변경하는 내용 등의 공장신설변경승인을 하였다(갑제9호증의 7, 8).

6) 피고 B, 피고 C, 피고 E, 피고 F, 피고 G는 2012. 9.경 '이 사건 부동산 중 20,009m²에 관하여 P 주식회사(이하 'P'이라 한다) Q이 각종 관련법 규정에 의한 인·허가 신청시 이의 없이 인감증명서를 첨부하여 사용을 승낙한다'는 토지사용승낙서를 작성하여 P에 교부하였다. 위 토지사용승낙서에는 사용기간이 '영구'로 기재되어 있다(갑제9호증의 10).

7) P은 2012. 12. 7.경 용인시장에게 이 사건 부동산에 PC용 모니터 반제품을 생산하는 공장 신축 사업계획서를 제출하였는데, 위 사업계획서에는 착공예정일 2012. 1. 9., 준공예정일 2013. 12. 31., 공장보유구분 '자가', 공장설립형태 '신규 건립 입주'로 각 기재되어 있었다.

8) 이후 P은 2012. 12. 24. 용인시장으로부터 이 사건 공장신설승인의 명의자를 'O(대표 B 외 6인)'에서 'P(대표 Q)'으로 변경하는 공장신설변경승인을 받았고(갑제9호증의 13), 2013. 5. 2. 용인시 처인구청장에게 위 3)항 기재 건축허가에 관하여 건축주를 'B 외 1인'에서 'P Q'으로, 공사감리자를 'M건축사사무사 소속 R'에서 'M건축사사무사 소속 S'으로 각 변경하는 내용의 건축관계자 변경신고를 한 뒤, 같은 달 22. 용인시 처인구청장으로부터 건축관계자 변경신고필증을 받았다(갑제9호증의 14, 15). 위 건축관계자 변경신고필증에 따르면 당시 위 공장 신축공사의 시공회사는 T 주식회사이었다.

9) 이후 P은 위 사업계획대로 공장 신축공사를 진행하지 않는 등 공장설립을 완료하지 않았다. 한편 P은 ① 2013. 3. 13. 사내이사로 Q이 사임하고, U이 취임하였으며, ② 상호명을 2014. 8. 29. 주식회사 V(이하 'V'라 한다)로, 2015. 3. 2. 주식회사 W(이하 'W'라 한다)로 각 변경하였다.

다. 원고와 피고들 사이의 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결 등

1) 원고는 2019. 12. 12. N 계좌로 23,076,920원을 이체하였고(갑제3호증의 3), 다음 날인 2019.

12. 13. '이 사건 부동산 계약금으로 23,076,920원을 영수하였다'는 내용의 피고 D 명의의 영수증을 교부받았다(갑제2호증의 2).

2) 원고의 대표이사 H는 2019. 12. 16. AB, N 등의 입회하에 피고 C, K과 만나, 원고가 피고들 및 I으로부터 이 사건 부동산 23,219㎡ 중 19,815㎡(이 사건 부동산 중 일부만 매매한 것이긴 하나, 이하 사실 인정 및 판단에 영향을 미치지 아니하는 한 매매된 부분을 지칭할 때에도 '이 사건 부동산'이라 하고, 매매된 부분만을 한정하여 설시할 필요가 있을 경우에는 '이 사건 매도 부동산'이라 한다)를 대금 25억 원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다1).

계약금 이억오천만 원정은 계약시에 지불하고 영수함.

제2조(소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2020년 7월 31.일로 한다.

특약사항

1. 잔금일은 정했지만 공유자(I) 지분에 대한 소유권 문제로 인해 발생하는 소요기간은 쌍방 협의하여 정하기로 한다.

2. 매수자는 잔금일(특약사항①) 이행시 잔금 미지급되면 계약해지와 함께 계약금을 몰취하기로 한다.

3) 원고는 이 사건 매매계약 당일 계약금으로 ① 피고 B 몫 1억 원은 위 피고의 계좌로, ② 피고 C, 피고 E, 피고 F, 피고 G 각각의 몫 합계 103,846,160원[= 피고 C 34,615,400원 + 피고 E, 피고 F, 피고 G 합계 69,230,760원(= 각 23,076,920원 × 3)]은 피고 C의 계좌로 각 이체하였다(계약금 중 I의 몫 23,076,920원은 당시 매도인사가 확인되지 않아 지급을 보류하였음). 한편 원고는 같은 날 M건축사사무소 소장 X의 계좌로 용역비 5,500만 원을 이체하였다.

라. 이 사건 매매계약 체결 이후의 경과

1) 이 사건 매매계약 체결 이후 피고들은 원고에게 2020. 8. 25. 및 2021. 3. 16., 2021. 9. 13. '원고와 I의 협의로 지분 양도가 가능하게 되었다거나 또는 I이 지분을 매도할 확정적 의사를 밝히고

있다거나 또는 피고 B이 I의 지분을 취득하였다'면서 원고에게 매매대금을 지급해 달라'는 취지의 내용증명을 보냈다.2) 2) 한편 피고 B은 2021. 6. 28. 이 사건 부동산 중 I지분에 대한 강제경매절차에서 I의 지분을 전부 매수하였고(수원지방법원 Z), 2021. 7. 27. 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 원고는 2021. 9. 29. 피고들에게 "원고는 2019. 12. 16. 이 사건 매도 부동산과 함께 이 사건 공장신설승인 허가권도 포함하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그러나 이 사건 공장신설승인 허가 명목이 이미 제3의 법인인 P(대표 Q)으로 변경되고 그 뒤 P의 대표이사도 2회에 걸쳐 변경되었을 뿐만 아니라, 용인시청은 사업(공사)의 장기간 미진행을 이유로 위 공장신설승인 허가마저도 취소할 예정이라고 한다. 이 사건 부동산은 경사가 매우 심한 산지 지형이어서 변경된 산지법에 따르면 공장설립 등 건축행위가 허가될 수 없는 토지이다. 결국 이 사건 부동산은 기존 이 사건 공장신설승인이 유지되지 않으면 어떠한 용도로도 사용할 수 없는 토지이므로, 위 공장신설승인은 반드시 유지되어야 한다. 이에 원고는 이 사건 공장신설승인 회복(연장)을 위하여 N 및 용인시청과 협의 중이고, 용인시청은 청문회를 개최하여 위 공장신설승인 연장 여부를 판단하겠다는 입장이다. 현재 M건축사사무소 대표 N이 직접 매도인과 만나서 진행상황을 설명하였고 이 사건 공장신설승인의 변경된 명의자인 V, W를 상대로 법인회수를 위하여 협의하고 있다. 이 사건 공장신설승인이 연장(회복)되면 매도인들에게 나머지 매매대금을 지급하겠다'는 취지의 내용증명을 보냈다(갑제12호증의 1).

4) 용인시청은 2021. 11. 5. W에게 '2009. 5. 15. 이 사건 공장신설승인 후 2012. 12. 26. 위 공장신설변경승인을 득하였고, 승인을 받은 후 4년 이내에 공장설립 등 승인완료신고를 하여야 하나, 2021. 11. 5.까지 완료신고를 하지 아니하였다는 이유로 위 공장신설승인을 취소할 예정이며, 그에 앞서 2021. 12. 10. 청문을 실시할 예정이니 참석하여 의견을 제출하라'는 취지의 사전통지를 하였다.

5) 원고는 2021. 11. 17. 피고들에게 '피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 공장신설승인 명의자가 AA으로 변경된 사실 등을 알면서도 원고를 속이고 위 매매계약을 체결한 것이다. 피고들의 기망으로 인해 원고는 2년 동안 아무런 사업 진행을 하지 못하여 막대한 손해를 입고 있다. 만약 이

사건 공장신설승인이 회복되지 않고 소멸하여 원고가 사업을 할 수 없는 경우 그 손해에 대한 책임은 피고들에게 있다'는 취지의 내용증명을 보냈다(갑제12호증의 2).

6) 2021. 12. 10. 이 사건 공장신설승인 취소에 관한 청문 절차가 진행되었고, W 대표 U 및 M건축사사무소 실장 J가 참석하였다. 위 청문 결과 용인시청은 2021. 12. 17. W에게 '이 사건 부동산의 소유권 분쟁에 관한 합의 내용 및 공장설립(건축 포함) 계획을 확인할 수 있는 객관적인 자료를 2021. 12. 23.까지 제출하라'는 보완요청을 하였다(갑제13호증의 2).

7) 한편 원고는 피고들에게 2021. 12. 14. '부동산 매매 잔금 지급 요청에 대한 답신'(갑제12호증의 3) 및 2021. 12. 21. '공장설립 승인 취소 청문 결과 관련 보완 요청건'(2021. 12. 14.자)(을제1호증의 5)이라는 제목의 내용증명 2건을 보냈는데, 그 중 먼저 보낸 내용증명에는 아래와 같은 합의서 양식이 첨부되어 있었고, 위 각 내용증명은 모두 '이 사건 매매계약은 이 사건 공장신설승인 명의 이전까지 포함하여 체결된 것이다. 그런데 이 사건 공장신설승인의 명의자가 P으로 변경되고 위 법인의 상호와 대표자도 수차례 변경되었으며, 위 법인만이 사업을 할 수 있는 상태이다. 그렇다면 피고들이 원고와 P에게 이중으로 매매하였다고 볼 수밖에 없다. 이 사건 공장신설승인이 연장될 수 있도록 용인시청이 제출을 요구한 합의서에 날인하여 달라. 이 사건 공장신설승인이 연장되면 나머지 매매대금을 지급하겠다'는 취지였다.

합의서

1. 위치: 용인시 처인구 L

2. 당초 계약자

매도인: 피고들 및 I

매수인: P 대표 Q

3. 변경 계약자

매도인: 피고 B

피고 B(2021. 7. 27.자 지분 취득)

피고 C

피고 E

피고 D

피고 G

피고 F

매수인: W 주식회사(상호변경) 대표 U(대표자 변경)

상기 위치상 당초 토지매매계약서상 매도인(I→B) 및 매수자(상호 및 대표자)의 변경내용에 대하여 상호 동의하고 토지매매대금 중 잔금 지불(2022. 2. 28.)과 동시에 소유권이전등기절차를 완료하기로 상호 동의합니다.

8) 피고들은 2021. 12. 23. 원고에게 '2021. 12. 21.자 내용증명에 대한 토지주들의 입장 전달'이라는 제목으로 내용증명을 보냈는데, 위 내용증명에는 아래 입장문이 첨부되어 있다.

입장문

1. 2019. 12. 16. 부동산매매계약 체결 이후 현재까지 잔금 지급을 지체하고 있다가 토지주들이 계약을 해제하고 이후 청문회가 개최되자 돌연 인허가권을 거론하면서 사실과 다른 허위의 합의서에 날인을 요구하는 것은 부당한바 토지주들은 귀하의 요청을 수용할 수 없음
2. 토지주들은 2012년경 당시 M건축의 N 대표의 감언이설에 토지사용승낙서와 명의변경동의서에 날인을 해 준 것인바, 그 결과 토지주들이 알지도 못하는 P이라는 회사로 인허가권이 변경된 것임
3. 인허가권은 부동산매매계약 체결 이전인 2012년경 이미 P으로 변경된 것인바 부동산매매계약 체결 이후 용인시청을 방문한 후 사업권이 P으로 변경되었다는 것을 알았다는 귀하의 주장은 사실이 아님
- 더구나 인허가권은 부동산매매계약과 관련이 없고 인허가권의 유무가 부동산매매계약의 조건도 아니었음
4. N은 그동안 인허가권 취득 및 유지의 명목으로 필요 경비를 토지주들에게 지속적으로 요구하여 왔고 토지주들은 해당 경비를 부담하여 왔는바 토지주들로서는 그 동안 경비가 적절하게 사용되어 왔는지 확인할 방법이 없고 P은 N의 실질적인 지배하에 있는 업체인 것으로 사료됨
5. 귀하가 날인을 요구하고 있는 합의서는 사실과 다른 문서로서 토지주들은 P(변경된 상호 W)에게 토지를 매도하는 계약을 체결한 적이 없으며 피고 D 및 I과 P 사이의 2012년 10월경

부동산매매계약은 이미 효력을 상실한 계약임

6. 특히 귀하가 날인을 요구하고 있는 합의서는 P(변경된 상호 W)에게 토지주들이 부동산을 매도한다는 내용이고 귀하는 토지주들의 날인을 조건으로 2022년 2월 28.일까지 잔금을 지급하겠다는 입장인데 토지 잔금을 귀하가 대표로 있는 A가 납부하는데 정작 토지 소유권은 P(변경된 상호 W)으로 이전시킨다는 것은 모순으로서 이해하기 어려운 거래구조임

7. 이에 비추어 토지주들로서는 귀하가 부동산매매계약 해제의 책임을 토지주들에게 전가시킬 목적으로 N과 공모하여 토지주들에게 합의서 날인을 종용하고 있는 것이라는 합리적인 의심을 할 수밖에 없는 상황임

8. 특히 N이 토지주들에게 합의서 날인을 요구하고 있는 상황에서 그 이후 귀하도 동일한 합의서를 토지주들에게 내밀면서 날인을 요구하는 것은 귀하와 N이 이해관계를 같이 하는 경제적 동일체임을 추측하게 하는 정황증거임

9. 만약 토지주들이 위 합의서에 날인을 하는 경우 귀하 및 귀하가 대표로 있는 A는 이를 기화로 이중계약을 운운하면서 계약해제의 책임을 토지주들에게 돌리려는 숨은 의도가 있는 것으로 판단됨
본건은 토지주 중 B이 1 지분을 매수함으로써 A의 잔금지급 시기가 도래했음에도 불구하고 잔금의 지급을 계속 지체함에 따라 토지주들이 A의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한 것이 그 본질임

10. 토지주들로서는 사실과 다른 허위의 합의서에 날인을 요구하는 귀하와 N의 부당한 요구에 응할 수 없다는 입장을 명백히 밝히고자 함

9) 용인시장은 2022. 1. 14. W에게 "이 사건 공장신설승인 후 4년이 경과하였으나 공장설립 완료신고를 하지 않았다는 이유로 청문절차를 거쳐 위 공장신설승인을 취소한다"고 통보하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 4, 7, 8, 9, 12, 13, 15호증, 을제1, 2, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 AB의 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

이 사건 매매계약은 원고가 피고들로부터 이 사건 매도 부동산을 매수하면서 피고들 명의로 받은 이 사건 공장신설승인까지 이전받기로 하는 계약이다. 그런데 피고들은 이미 2012년경 P에게 이 사건 부동산에 관한 영구사용을 승낙하여 이 사건 공장신설승인 명의를 P으로 변경되었고 P만이 이 사건

부동산 위에 공장을 신축할 수 있음에도, 이러한 사실들을 숨긴 채 마치 원고가 이 사건 매도 부동산을 매수하면 피고들로부터 이 사건 공장신설승인 명의를 이전받아 위 부동산 위에 공장을 신축할 수 있는 것처럼 원고를 기망하였으며, 원고는 위와 같은 피고들의 기망에 속아 시세보다 2.5배나 높은 25억 원에 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이에 원고는 소장부분 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하므로, 피고들은 공동하여 원고에게 지급받은 계약금 226,923,080원[= 피고 B 1억 원 + 피고 C 34,615,400원 + 피고 D, 피고 E, 피고 F, 피고 G 합계 92,307,680원(= 23,076,920원 × 4)]을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이면 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있고, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 참조). 한편 사기의 요건으로서의 기망은 널리 재산상의 거래관계에 있어 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를 저버리는 모든 적극적 또는 소극적 행위를 말하는 것이다. 그 중 소극적 행위로서의 부작위에 의한 기망은 법률상 고지의무 있는 자가 일정한 사실에 관하여 상대방이 착오에 빠져 있음을 알면서도 그 사실을 고지하지 아니함을 말하는 것으로서, 일반거래의 경험칙상 상대방이 그 사실을 알았더라면 당해 법률행위를 하지 않았을 것이 명백한 경우에는 신의칙에 비추어 그 사실을 고지할 법률상 의무가 인정된다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812 판결 참조).

나. 피고들이 이 사건 매매계약과 관련하여 원고를 기망하였는지 여부

1) 먼저 이 사건 공장신설승인 명의 이전이 이 사건 매매계약의 내용으로 포함된 것인지 여부를 본다. 살피건대, 앞서 본 인정사실 및 위 각 증거들과 갑제5, 6, 11호증, 을제5호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사실이나 사정들에 비추어 보면, 원고와 피고들은 이 사건 매도 부동산뿐 아니라 이 사건 공장신설승인 명의 이전까지 포함하여 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 봄이 타당하다.

- ① 이 사건 매매계약상 매매대금은 25억 원으로 평당 가격은 약 41만 원이었다. 한편 이 사건 매매계약 체결 무렵인 2019. 12. 4. 기준 이 사건 부동산 중 1 지분(6/65)의 감정평가액은 평당 약 16만 8,000원이었다(갑제11호증의 3). 그렇다면 위 매매대금 25억 원은 당시 시세를 훨씬 초과한다고 볼 수 있고, 원고뿐 아니라 토지 소유자인 피고들 역시 이러한 사정을 알았을 것으로 보인다. 이는 이 사건 매도 부동산뿐 아니라 위 부동산에서 공장 신축 등 개발행위를 하는 데 필요한 이 사건 공장신설승인 명의 이전까지 이 사건 매매계약 내용에 포함되었음을 뒷받침하는 유력한 사정이다.
- ② 더욱이 이 사건 매매계약을 체결하기 4일 전 원고는 매매대금 25억 원을 기준으로 계산한 피고 D 몫의 계약금(23,076,920원)을 미리 지급하였는데, 이후 위 매매계약 당일 이 사건 부동산 중 일부를 매매에서 제외하기로 하여 전체 23,219m² 중 19,815m²만 매매하기로 하였다(갑제1호증). 만약 이 사건 매매계약이 이 사건 공장신설승인을 포함하지 않은 이 사건 매도 부동산만 매매하는 것이었다면, 원고로서는 전체 토지면적 중 약 15%가 매매에서 제외된 사정을 감안하여 당초 정한 매매대금을 감액해달라고 요청하였을 법한데 그 자리에서 매매대금 액수에 관한 더 이상의 협의는 하지 않은 것으로 보인다. 한편 이 사건 공장신설승인과 관련된 부지면적은 당초 11,200m²(갑제9호증의 1)에서 15,560m², 13,942m²로 순차 변경되긴 하였으나 이 사건 매도 부동산의 면적(19,815m²)에는 훨씬 미치지 못한다. 위와 같은 사정들은 위 매매대금 25억 원이 이 사건 매도 부동산뿐 아니라 이 사건 공장신설승인 명의까지 매매대상에 포함시키기로 하여 결정된 금액인데 이 사건 매매계약서 작성 당시 매매대상 면적이 다소 감소하더라도 위 공장신설승인에 따른 공장 신축 및 개발에 별다른 영향을 미치지 않기 때문에 매매대금 감액 요구를 하지 않았다는 원고의 주장과도 부합한다.
- ③ 이 사건 매매계약 체결 무렵 이 사건 부동산에는 공사용 가림막이 설치되어 있었고, 원고에게 위 부동산을 소개한 AB은 위 매매계약을 체결하기에 앞서 위 부동산을 직접 둘러보고 이를 확인하였던 것으로 보인다. 따라서 원고는 이 사건 부동산에서 개발행위나 공장 신축공사가 진행된 적이 있고 그 허가 명의도 이전받을 수 있다고 예상하였던 것으로 보인다.
- ④ 한편 이 사건 매매계약 체결 당일 원고는 M건축사사무소 소장 X 계좌로 공사 용역비 5,500만

원을 이체하였으며, 그 직후인 2020. 1.경 M건축사사무소가 이 사건 부동산 지상 물류센터 신축공사에 관한 설계도면을 작성하여 원고에게 교부하기도 하였다(갑제6호증의 1).

⑤ 피고들은 원고에게 이 사건 부동산만을 매도한 것이고, 만약 원고가 이 사건 공장신설승인 명의 이전까지 계약 내용에 포함된다고 착오하였다면 이는 주선자인 N이 원고를 기망한 것일 뿐 자신들은 이러한 사정을 전혀 알 수 없었다고 주장한다. 그러나 위에서 본 사정들에 더하여 피고들은 이 사건 부동산 매수 이후 개발 관련 업무를 N에게 일임하였고 N의 요청이 있으면 이에 필요한 서류나 비용을 교부해 준 점, ④ 피고들은 N에게 이 사건 부동산의 매수 희망자가 있으면 소개해달라고 하였고 실제 N의 소개로 원고와 이 사건 매매계약을 체결한 점, ④ 이 사건 매매계약 체결 전 N을 통하여 매매대금 25억 원을 기준으로 지분비율에 따라 계산한 피고 D 몫의 계약금이 전달된 점 등을 종합적으로 고려하면, 피고들은 이 사건 매도 부동산만 매매하려 한 것이었는데 주선자인 N이 피고들 몰래 이 사건 공장신설승인 명의까지 이전하는 것이라고 원고를 속여 이 사건 매매계약이 체결된 것으로는 보이지 아니한다.

2) 다음으로 피고들이 이 사건 매매계약과 관련하여 원고를 기망하였는지 여부를 본다. 살피건대, 앞서 본 인정사실과 위 각 증거들 및 갑제10호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 사실이나 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 '이 사건 공장신설승인 명의가 피고들로부터 P으로 변경되었는데 P이 장기간 공장설립 등 승인 완료신고를 하지 않음으로 인하여 위 공장신설승인이 취소될 수 있고, 원고가 위 공장신설승인 명의 이전을 받지 못할 수도 있다'는 점을 알았거나 알 수 있었음에도 이를 제대로 고지하지 않았고, 이로써 이 사건 공장신설승인 명의를 이전받아 공장신축 등 개발행위를 할 수 있을 것이라고 믿은 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

① 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 '산업집적법'이라 한다) 제13조의5에 의하면, 시장 등은 공장설립등의 승인을 받은 자가 공장설립등의 승인을 받은 날부터 3년이 지날 때까지 공장을 착공하지 않는 경우(제1호)나 공장설립등의 승인을 받은 후 4년이 지난 날까지 공장설립등의 완료신고를 하지 아니하거나 공장착공 후 1년 이상 공사를 중단한 경우(제3호)에 해당하는 사유로 사업시행이 곤란하다고 인정하는 경우에는 그 공장설립등의 승인 취소 및 해당 토지의 원상회복을

명할 수 있다. 그런데 앞서 본 바와 같이 P은 2012. 9.경 피고들로부터 이 사건 부동산에 대한 영구적인 사용승낙서를 받아 2012. 12. 24. 용인시장으로부터 이 사건 공장신설승인의 명의를 피고들에서 P으로 변경하는 내용의 공장신설변경승인을 받았음에도, 종전 건축주가 용인시 처인구청장으로부터 2011. 11. 17. 받은 개발행위허가와 2012. 7.경 착공예정일자를 2012. 7. 9.로 하여 마친 착공신고에 따른 이 사건 부동산의 개발 및 공장설립을 더 이상 진행하지 않았다. 이러한 사정들을 위 산업집적법 조항에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 이 사건 공장신설승인에 기초하여 공장 신축 등 개발행위를 할 수 있는지 여부가 확실하지 않은 상황이었다.

② 더욱이 부동산개발업 등록사실확인 업무처리 기준(이하 '관련 업무처리 기준'이라 한다)에 의하면, 타인에게 공급할 목적으로 일정규모 이상3)의 부동산 개발을 하고자 하는 경우 개발업 등록을 하여야 하는데, 개발업 등록 대상이 되는 부동산임에도 불구하고 신청자가 타인에게 공급하지 않고 직접 사용하겠다(공급 외 목적)는 이유로 등록을 하지 않는 경우에는 인·허가 명의 변경 등 일체의 공급행위가 제한되며, 만약 공급 외 목적 신고 후에 인·허가 명의 양도 등 사업주체를 변경하거나 타인에게 공급한 사실이 밝혀지면 관할 시·도지사에 의하여 수사기관에 고발당할 수 있다. 그런데 P은 이 사건 공장신설변경승인을 받기 직전인 2012. 12. 7. 용인시장에게 공장 보유구분은 '자가', 공장설립형태는 '신규건립 입주'로 기재한 사업계획서를 제출한 점에 비추어 공급 외 목적으로 공장설립을 계획하였던 것으로 보이는바, P은 부동산개발업 등록을 하지 않은 자로서 면적이 3,000m² 이상인 이 사건 매도 부동산 중 13,942m²를 사업부지로 하는 이 사건 공장신설승인의 명의를 타인에게 이전해주는 등 일체의 공급행위를 할 수 없다. 그렇다면 원고로서는 이 사건 매매계약을 체결하더라도 이 사건 공장신설승인 명의를 이전받을 수 없었던 것으로 보인다.

③ 앞서 본 바와 같이 원고가 부동산개발업 등을 영위하는 법인이고, 원고와 피고들이 이 사건 공장신설승인 명의 이전까지 포함하여 그 대가로 매매대금을 시세 보다 훨씬 높게 정한 점 등을 고려할 때, 만일 원고가 위 ① 또는 ②항의 사정들을 피고들로부터 미리 고지 받았더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았거나 적어도 매매대금 등을 달리하여 계약을 체결하였을 것으로 보인다. 그렇다면 피고들은 위와 같은 사정들을 원고에게 고지하여야 할 신의칙상 의무가 있음에도 이를 게을리 하였다고 봄이 타당하다.

④ 피고들은, 자신들 또한 이 사건 매매계약 체결 후 원고로부터 내용증명을 받고 용인시청에 문의하여 비로소 이 사건 공장신설승인의 명의를 P으로 변경된 사실을 알게 되었고 위 매매계약 체결 당시에는 이를 몰랐다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 피고들 측은 2008년 이 사건 부동산을 취득한 이후부터 N에게 위 부동산의 개발업무를 일임한 이후 계속하여 N과 위 부동산 개발에 필요한 서류와 비용을 주고받는 등 지속적으로 연락해왔을 뿐 아니라, 피고 B, 피고 C, 피고 E, 피고 F, 피고 G는 2012. 9.경 P에 영구적인 토지사용승낙서를 작성해주고 P은 위 토지사용승낙서에 기초하여 용인시장으로부터 명의자를 P으로 변경하는 공장신설변경승인을 받기도 하였다. 게다가 I 과 피고 D는 2012. 10.경 P에게 이 사건 부동산 중 자신들의 지분을 매도하려 한 적이 있는 점(을제1호증의 6 중 입장문 5항) 등을 고려하면, 피고들도 위 ① 또는 ②항의 사정을 알았거나 알 수 있었다고 봄이 타당하다.

⑤ 피고들은, 설령 원고에 대한 기망행위가 있었다 하더라도 기망행위의 주체는 피고들이 아니라 N일 뿐 자신들은 N이 원고를 기망한 사실을 몰랐다고 하면서 민법 제110조 제2항에 따라 원고는 피고들에 대하여 취소권을 행사할 수 없다고 주장한다. 살피건대, 상대방 있는 의사표시에 관하여 제3자가 사기나 강박을 한 경우에는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 그 의사표시를 취소할 수 있으나(민법 제110조 제2항), 상대방의 대리인 등 상대방과 동일시할 수 있는 자의 사기나 강박은 제3자의 사기나 강박에 해당하지 않는 것인데(대법원 1999. 2. 23. 선고 98다60828, 60835 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고들은 이 사건 매매계약을 비롯하여 이 사건 부동산과 관련된 개발 업무 일체를 N에게 위임하여 처리해 온 점, 피고들은 계약금 중 일부를 N 명의 계좌를 통해 지급받기도 한 점, N이 운영하는 M건축사사무소에서 이 사건 매매계약서 초안을 미리 작성해 왔고 계약서 작성과정에서도 원고와 피고들 사이의 협의 내용을 특약사항으로 정리하는 등 N 또는 M건축사사무소에서 이 사건 매매계약 체결에 관여한 점 등을 종합하면, N은 피고들과 동일시할 수 있는 자로서 민법 제110조 제2항의 제3자에 해당하지 않는다고 봄이 타당하다.

3) 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 취소 의사표시가 담긴 소장부분이 피고들에게 각 송달됨에 따라 그 최종 송달일인 2023. 4. 4. 적법하게 취소되었다.

다. 부당이득반환의 범위

앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 매매계약이 피고들의 기망행위를 이유로 적법하게 취소된 이상, 피고들은 원고에게 위 매매계약에 따라 지급받은 계약금 226,923,080원 및 이에 대한 법정이자를 반환할 의무가 있다. 그런데 채권자나 채무자가 여러 사람인 경우에 특별한 의사표시가 없으면 각 채권자 또는 각 채무자는 균등한 비율로 권리가 있고 의무를 부담한다고 할 것이므로 다수의 매도인이 다수의 매수인에게 부동산을 매도하기로 하는 계약을 체결한 경우 매매계약의 무효를 원인으로 부당이득으로서 계약금의 반환을 구하는 채권은 특별한 사정이 없는 한 불가분채권채무관계가 될 수 없고(대법원 1993. 8. 14. 선고 91다41316 판결 등 참조), 이러한 법리는 계약 취소의 경우에도 마찬가지로 할 것이다.

따라서 피고들이 이 사건 매매계약 취소에 따라 원고에게 계약금을 반환하여야 할 의무 역시 분할채무로 보아야 하고, 달리 이를 불가분채무로 보아야 할 특별한 사정을 찾을 수 없으므로, 피고들은 원고에게 226,923,080원 중 각자 이 사건 부동산의 공유지분 비율에 따라 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다(따라서 피고들이 공동하여 원고에게 지급받은 계약금 전부인 226,923,080원을 반환하여야 한다는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다).

라. 소결

따라서 원고에게 부당이득금 반환으로, 피고 B은 100,000,000원, 피고 C은 34,615,400원, 피고 D, 피고 E, 피고 F, 피고 G는 각 23,076,920원 및 위 각 돈에 대하여 소장부분 최종 송달 다음 날인 2023. 4. 5.부터 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 19.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사심형섭

1) 이 사건 매매계약서 초안은 M건축사사무소에서 미리 작성해 왔고 특약사항 수기부분은 계약 당시

N과 함께 입회하였던 위 건축사사무소 직원 Y이 쌍방의 의견을 반영하여 작성한 것으로 보인다.

2) 피고들은 2021. 3. 30. 원고에게 '원고의 매매대금 지급 지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고, 계약금은 손해배상으로 물취되었다'는 취지의 내용증명을 보내기도 하였다.

3) 건축물의 연면적이 2,000m² 또는 연간 5,000m² 이상이거나 토지의 면적이 3,000m² 또는 연간 10,000m² 이상인 경우를 의미한다.