

서울중앙지방법원 2024. 3. 28 선고 2022가합541990 판결 [계약금 반환청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 세종

담당변호사 남영수, 박종민

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인 효현

담당변호사 김재권

소송복대리인 변호사 문경익

변론 종결2024. 3. 7.

판결 선고2024. 3. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게 3,000,000,000원 및 그 중 1,500,000,000원에 대하여 2021. 12. 28.부터 2022. 8. 10.까지는 연 6%의, 나머지 1,500,000,000원에 대하여 2021. 12. 28.부터 2023. 9. 21.까지는 연 6%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 이 사건 토지 매수 경위 등

- 1) 경산시장은 2008. 5. 29. 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)을 사업시행자로 하여 경산시 D, E 일원 804,800㎡에서 시가지조성사업을 시행한다는 내용의 '경산 도시계획사업(F지구 시가지조성사업) 시행자 지정 및 실시계획 변경인가 고시'를 하였다.
- 2) C은 2007. 7. 24. 대구 수성구 G 등 15필지1) 합계 22,858㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)가 포함된 위 도시개발사업 대상 토지를 피고에게 신탁하여 같은 날 신탁등기를 마쳤다.
- 3) C과 피고는 2019.경 F지구 도시개발사업을 완료하였는데, 이 사건 토지는 위 도시개발사업 부지에 포함되지 아니하였다. 이에 피고는 2021. 12. 14. 이 사건 토지의 최저입찰가격을 29,434,600,000원으로 정하여 이 사건 토지에 대한 신탁부동산 공매공고를 하였고, 원고는 2021. 12. 28. 입찰가격 29,434,600,000원으로 위 공매절차에 입찰하여 낙찰자로 선정되었고, 원고는 같은 날 피고와 사이에 이 토지에 관하여 매매대금은 29,434,600,000원으로, 계약금은 같은 날 3,000,000,000원을 지급하는 것으로 각 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 피고에게 위 계약금 3,000,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 토지에 대한 도시계획시설결정의 실효 등

- 1) 대구광역시는 2001. 6. 1. 이 사건 토지 중 일부인 수성구 T 일원에 'V공원'이라는 근린공원을 설치하는 내용의 도시계획시설결정을 하였고, 2017. 12. 20. 위 공원의 면적을 일부 증가하는 내용의 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시를 하는 등 계획의 내용을 변경하기만 하고 실제로 공원을 설치하지는 아니하다가 2021. 5. 31. 위 2001. 6. 1. 최초 도시계획시설결정 이후 20년간

도시계획시설사업이 미시행되었음을 이유로 위 근린공원 계획이 실효되었다는 내용의 도시계획시설결정의 실효 및 지형도면 작성 고시를 하였다. 이에 이 사건 토지 중 공원 부지에 대한 도시계획시설결정은 2021. 6. 1. 실효되었다.

2) 원고는 이 사건 매매계약을 체결한 후 이 사건 토지에서 주택건설사업을 시행하려고 하였으나, 대구광역시 수성구로부터 'T 일원은 W지역 지구단위계획구역 내로, 2021. 6. 1. 근린공원이 실효되었으나 토지이용계획상 공원용지로 계획되어 있어 개발이 어렵다'라는 취지의 답변을 받아서 위 사업을 진행할 수 없게 되었다.

3) 이에 원고는 2022. 3. 24. 피고에게 이 사건 토지에서 위와 같은 사유로 주택건설사업을 시행할 수 없게 된 것은 피고의 기망 또는 원고의 착오로 인한 것이므로 사기 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사를 통보하면서 이미 지급한 계약금의 반환을 청구하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 5, 7 내지 11, 13호증 및 을 제1-1, 1-2호증의 각 기재, 주X 대구·경북지사 및 대구광역시 수성구청에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 관련 법리

1) 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 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 있다. 법률행위의 중요부분의 착오라 함은 표의자에 의하여 추구된 목적을 고려하여 합리적으로 판단하여 볼 때 표시와 의사의 불일치가 객관적으로 현저하여야 하고, 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않았으리라고 생각되고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하는바, 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자는 착오가 있었다는 사실과 함께 위와 같이 그 착오가 법률행위의 중요부분에 관한 착오로서 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점, 즉 만약 그 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결, 대법원 2003. 4. 11. 선고 2002다70884 판결, 대법원 2008. 1. 17. 선고 2007다74188 판결 등 참조).

2) 당사자 쌍방에 공통된 동기의 착오 문제에 대하여 원고가 납부하여야 할 양도소득세 등의 세액이 없을 것이라는 착오를 일으키지 않았더라면 피고와 이 사건 매매계약을 체결하지 않았거나 아니면 적어도 동일한 내용으로 계약을 체결하지는 않았을 것임이 명백하고, 나아가 원고가 그와 같이 착오를 일으키게 된 계기를 제공한 원인이 피고 측에 있을 뿐만 아니라 피고도 원고가 납부하여야 할 세액에 관하여 원고와 동일한 착오에 빠져 있었다는 사정을 고려하면 원고의 위와 같은 착오는 이 사건 매매계약의 내용의 중요부분에 관한 것에 해당한다고 할 것이고 따라서 원고로서는 다른 특별한 사정이 없는 한 위 착오를 이유로 위 매매계약을 취소할 수 있다고 보아야 할 것이다(대법원 1994. 6. 10. 선고 93다24810 판결의 취지 참조).

나. 구체적 판단

살피건대, 위 법리를 앞서 인정한 사실과 갑 제1, 12, 17, 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 각 사실 및 사정에 비추어 보면, 이 사건 토지에서 개발이 가능하다는 것은 이 사건 매매계약의 내용으로서, 원고는 매매계약 당시 이 사건 토지 전부에서 개발이 가능할 것이라고 착오하였고, 이 사건 토지에서 개발행위가 불가능하였다는 사실을 알았더라면 원고는 물론이고 객관적으로 볼 때 일반인으로서도 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것으로 보이므로 원고의 착오는 중요부분의 착오에 해당한다고 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 매매계약은 원고가 원고의 착오를 이유로 취소를 통지한 2022. 3. 24.자 취소 통지문서가 도달하였을 무렵²⁾ 취소되었다고 봄이 상당하므로, 피고는 계약금 3,000,000,000원 중 1,500,000,000원에 대하여는 계약금을 수령한 2021. 12. 28.부터 이 사건 소장 부분을 송달 받은 2022. 8. 10.까지는 상법에 정한 연 6%의, 나머지 1,500,000,000원에 대하여는 계약금을 수령한 2021. 12. 28.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분을 송달 받은 2023. 9. 21.까지는 상법에 정한 연 6%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

① 이 사건 매매계약서 제3조는 '원고가 잔금납부일 이전에 매매대상토지를 사용(토지사용승낙, 공동주택사업승인 신청, 건축허가 신청 등에 대한 동의서 포함)하고자 하는 경우에는 제2조 제1항의 매매대금을 미리 완납하여야 한다'라는 내용을, 제7조 제2)항은 '제3조에 의한 토지사용개시일 또는

매매대금 완납일 이후에 매매대상토지의 공용징수, 도시계획의 변경, 건축제한, 도로편입 등 공법상의 부담이 부과되었을 경우 이에 따른 책임은 원고의 부담으로 한다'라는 내용을 각 규정하고 있어, 원고가 이 사건 토지에서 건축물 공사 등의 개발행위를 할 것이라는 점이 이 사건 매매계약에 반영되어 있었던 것으로 보인다.

② 주X 대구·경북지사는 위 2020. 5. 31.자 도시계획시설 실효 고시로 V근린공원 계획이 실효되었음을 이유로 이 사건 토지 전체가 공원용지에 해당하지 아니한다고 보아 이 사건 토지를 29,434,600,000원으로 평가하였고, (주)Y은 이 사건 토지 중 일부가 토지이용계획상 공원용지임을 반영하여 이 사건 토지를 21,216,024,000원으로 평가하였다. 이처럼 이 사건 토지 중 일부에 개발이 어려운 공원용지가 포함되어 있다는 사정에 따라 토지의 평가액에 약 82억 원의 차이가 발생하였는데, 이는 이 사건 매매대금의 약 28%에 해당하는 금액인 점에 비추어 보면 이 사건 토지 중 일부가 공원용지여서 개발이 어렵다는 사정은 매매대금을 결정하는데 있어 중요한 요소로 작용하였다고 보아야 한다. 실제로 위 (주)X 대구·경북지사의 감정평가액 29,434,600,000원은 피고의 공매공고에 최저입찰가격으로 그대로 반영된 후 이 사건 매매계약의 매매대금이 되었다.

③ 이 사건 토지 중 공원 부지는 약 13,568㎡로 이 사건 토지 22,858㎡의 약 59%를 차지하고 있어서, 원고가 이 사건 토지 중 공원 용지를 제외한 나머지 부지에서 개발을 하더라도 원래의 목적을 달성하는 것은 사실상 불가능하다고 보아야 한다.

④ 이 사건 매매계약은 이 사건 토지 전체에 대한 공매절차를 통해 최저가 낙찰자와 체결한 것이므로 원고가 이 사건 토지의 일부분만을 분할하여 매수할 수 없는 점, 이 사건 토지 중 공원 용지의 면적이 이 사건 토지 면적의 절반이 넘으며, 공원용지로 남아 있어 개발이 제한되는 점이 무시되어 최저입찰가격이 약 82억 원 높게 공고된 점, 이 사건 토지에 관한 공매과정에서 피고도 원고와 동일한 착오에 빠져 최저입찰가격을 정한 점, 앞서 본 바와 같이 이러한 착오는 매매계약 내용의 중요부분에 해당하는 점, 공매절차의 특성상 보충적 해석을 통해 원고와 피고가 공원 용지가 아닌 부분만에 대하여 매매계약을 수정하여 체결하거나 개발이 제한되는 부분을 고려하여 수정된 매매계약을 체결할 수 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 계약은 쌍방에 공통된 중요부분에 관한 동기의 착오로서 취소할 수 있다고 보는 것이 타당하다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고로서는 이 사건 토지 중 도시계획시설결정 실효 부분에 대한 지구단위계획이 변경될 때 까지 그 부분의 개발이 제한된다는 사실을 쉽게 확인할 수 있었음에도 그러한 사실을 확인하지 않고 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 원고에게 중대한 과실이 있다고 할 것이어서 이 사건 매매계약을 착오로 취소할 수 없다.

나. 판단

1) 관련법리 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 그 의사표시를 취소할 수 있으나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못하는 것인바, 여기서 '중대한 과실'이라 함은 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여한 것을 의미한다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2002다70884 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 든 각 증거에 의하면 원고가 이 사건 매매계약을 체결하기 전에 이 사건 토지를 관할하는 대구광역시 수성구에 이 사건 토지의 지구단위계획을 확인하지 아니한 사실은 인정된다.

한편, 앞서 든 각 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 각 사실 및 사정에 비추어 볼 때 위 인정사실만으로는 원고에게 이 사건 토지 전부에서 개발이 가능하였을 것으로 생각한 착오에 중과실이 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 이 사건 매매계약의 매매대금 산정의 기초가 된 감정평가를 담당하였던 (주)X 대구·경북지사는 이 법원에 '이 사건 토지 중 대구 수성구 I, K, L, 대구 수성구 Z, U에 대한 감정평가 시 토지이용계획확인서상 공원이 아니었기 때문에 공원이 아닌 것으로 보고 감정평가하였다'는 내용의 회신을 보내었는데, 토지에 대한 감정평가를 함에 있어 면적, 용도지역, 개별공시지가 뿐만 아니라 지역적 요인이나 교통상황 등 다양한 사정을 고려하여 적정가격을 산정하는 감정평가법인조차 이 사건 토지 중 일부가 도시계획시설결정의 실효에도 불구하고 토지이용계획이 변경되지 아니하여 개발이 어렵다는 사실을 미처 알지 못한 것으로 보인다.

② 또한, 위 법인은 '주식회사 C 또는 피고로부터 이 사건 토지의 행정적 조건에 관한 자료를 송부받거나 개발제한되는 사정을 통지받은 적이 없다'라는 내용의 회신을 보내기도 하였는바, 피고는 이 사건 토지에 대한 감정평가를 의뢰함에 있어 이 사건 토지 중 일부가 도시계획결정의 실효에도

불구하고 토지이용계획에는 여전히 공원용지로 되어 있어 개발이 어렵다는 점을 감정평가법인에 알려주지 아니하였고, 위 감정평가법인도 그러한 사실을 알지 못한 상태로 감정평가를 하였으며, 피고는 그러한 감정평가 결과를 최저입찰 가격 및 매매대금에 그대로 반영하였다. 만약 피고가 이 사건 토지 중 일부에서 개발이 어렵다는 사실을 알고도 위와 같이 행동하였다면 원고의 위 착오를 피고가 유발한 측면이 있다는 점을 부정하기 어렵고, 만약 피고도 그러한 사실을 모르고 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다면 원고와 피고, 감정평가법인이 모두 몰랐던 사실에 대한 부담을 원고에게만 지우는 것은 쉽게 납득하기 어렵다는 점도 고려되어야 한다.

③ 또한, 위 주X 대구·경북지사는 이 법원에 '도시계획시설 실효 고시로 이미 V 근린공원이 실효되었으므로, 비록 고시와 동시에 지구단위계획상 용도 구분이 동시에 정비되지 않았더라도, 이러한 실효 고시를 반영하는 지구단위계획 변경은 후속 행정절차에 불과한 것이므로 공원이란 제한 사항은 감정평가에 반영하지 않음'이라는 의견을 제출하기도 한 점에 비추어 보면, 원고가 도시계획시설 실효 고시를 신뢰하여 이 사건 토지 전부에서 개발이 가능하였으리라고 생각한 것이 원고에게 요구되는 주의를 현저하게 결여한 것이라고 단정하기도 어렵다.

④ 이 사건 토지는 피고가 C과 F지구 도시개발사업을 완료한 후 남은 잔여 토지를 매도하게 된 것인 점, 이 사건 토지와 인접한 곳에 이미 다수의 아파트들이 건축되어 있는 점, 이 사건 토지의 매매가격이 공원용지의 부담이 없음을 전제로 산정된 금액인 점, 이 사건 토지 중 공원용지에 해당하는 부분에 대한 정확한 위치나 경계, 면적을 나타내는 공부상 자료가 부족한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고로서는 피고가 매도하는 토지의 1/2 이상이 개발이 어려운 공원용지라는 사실을 쉽게 예측할 수도 없었다고 할 것이다.

4. 결론

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

재판장판사정회일

판사박승균

판사이영주

1) 대구 수성구 G, H, I, J, K, L, M, 대구 수성구 N, O, P, Q, R, S, T, U

2) 갑 제13호증