

수원지방법원 성남지원 2022. 1. 20 선고 2021가단205352 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 우송

담당변호사 신승조, 강태순

피 고 B

소송대리인 법무법인 한맥

담당변호사 허경모

변 론 종 결 2021. 9. 30.

판 결 선 고 2022. 1. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 48,000,000원 및 이에 대하여 2020. 12. 21.부터 이 사건 소장 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 2020. 12. 19. 피고와 피고 소유의 하남시 C 임야 985㎡(이하, ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 매매대금을 480,000,000원으로 하되, 계약금 48,000,000원 중 15,000,000원은 계약 당일, 나머지 33,000,000원은 2020. 12. 21. 각 지급하고, 잔금 432,000,000원은 2021. 1. 27. 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하, ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다.

○ 원고는 이 사건 매매계약에 따라 2021. 12. 21.까지 피고에게 계약금 48,000,000원을 지급하였다.

○ 하남시장은 이 사건 매매 잔금 지급일을 하루 앞둔 2021. 12. 26. 공공주택 특별법 제10조 및 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제21조 제2항에 따라 이 사건 토지를 포함한 하남시 D, E, F 일원 283,206㎡ 면적의 토지를 ‘G공공주택지구’로 지정하기 위한 공공주택지구 지정 및 사업인정 의제에 관한 주민 등의 의견청취 공고(주민의견 제출기간 2021. 1. 26. ~ 2. 9.)를 하였다.

○ 위 사실을 알게 된 원고는 2020. 1. 27. 피고에게 이 사건 매매계약을 해제할 뜻을 밝혔으나 피고가 받아들이지 않자, 대리인을 통해 ‘이 사건 토지를 매수해 나무를 심을 계획이었는데 위 공고에 따른 행위제한으로 식목행위가 금지되게 되어 계약의 목적을 달성할 수 없어 사정변경을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다’는 취지의 내용증명 우편을 피고에게 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 하자담보책임에 의한 계약해제 주장

(1) 원고의 주장

하남시장의 의견청취 공고가 있기 이전부터 지역 언론보도를 통해 이 사건 토지를 포함한 하남시 D 일원이 공공주택지구로 지정될 것이라는 것이 지역 주민들에게 알려지고 사실상 사업예정지로

지정되어 있었고, 공고와 동시에 행위제한이 시행되고 이 사건 토지가 수용되어 계약 목적 달성이 불가능하게 될 가능성이 농후하였으므로 이는 매매목적물인 이 사건 토지의 하자에 해당한다. 따라서, 하자담보책임에 따른 계약해제 규정에 따라 이 사건 매매계약을 해제하고 원상회복으로 계약금 48,000,000원의 반환을 구한다.

(2) 판단

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에 대하여 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다 할 것이고, 법률적 제한 내지 장애 역시 매매목적물의 하자에 해당한다 할 것이나, 다만 위와 같은 하자의 존부는 매매계약 성립시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조).

이 사건 매매계약 후인 2020. 12. 26. 이 사건 토지 일원을 공공주택지구로 지정할 예정임을 알리고 주민의견을 듣기 위한 의견청취 공고가 있었던 사실은 앞서 보았고, 위 공고가 이 사건 매매계약 체결 7일 후에 이루어졌다는 점에서 이 사건 매매계약 체결 이전부터 이 사건 토지의 공공주택지구 지정을 위한 행정기관 내부절차가 진행되고 있었을 것으로 여겨지지만, 이 사건 토지를 포함한 인근 토지들을 공공주택지구로 지정하는 방안에 관한 행정기관 내부 검토 및 준비절차가 진행되고 있었다는 점만으로 이 사건 매매계약 체결 당시에 이 사건 토지에 권리의 행사가 제한되는 법률적 제한으로서의 하자가 존재하였다고 보기는 어렵다.

따라서, 하자담보책임에 따른 계약해제 주장은 이유 없다.

나. 착오에 따른 취소 주장

(1) 원고의 주장

이 사건 토지가 공공주택지구로 지정되어 수용되게 될 것이라는 사실을 알지 못한 것은 법률행위 내용의 중요부분에 관한 착오에 해당하므로, 이 사건 매매계약을 취소하고 지급한 계약금 48,000,000원의 반환을 구한다.

(2) 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 매매목적물인 이 사건 토지가 장래에

공공주택지구로 지정되어 수용될 수 있는 가능성이 있다는 것을 예견하지 못하였는데 매매계약 체결 이후 지정 및 수용 가능성이 높아졌다거나, 매매계약 체결 당시 공공주택지구 지정을 위한 행정기관 내부절차가 진행되고 있었던 것을 알지 못하였다는 점만으로 원고에게 법률행위의 취소요건으로서 착오가 있었다고 보기 어렵고, 설사 착오로 볼 수 있다고 하더라도, 위와 같은 사정은 법률행위의 동기의 착오에 불과하여 그 동기가 법률행위의 내용으로 되었다고 인정할 수 있어야 이를 이유로 법률행위를 취소할 수 있을 것인데 위와 같은 사정을 인정할 만한 증거가 없다.

따라서, 원고의 착오 취소 주장 역시 받아들이기 어렵다.

다. 기망에 따른 취소 주장

(1) 원고의 주장

이 사건 매매계약 체결 이전에 지역 언론보도를 통해 이 사건 토지를 포함한 하남시 D 일원이 공공주택지구로 지정될 것이라는 것이 지역 주민들에게 알려져 있었고, 피고도 이를 알면서도 그 사실을 숨기고 원고에게 이 사건 토지를 매도한 것은 기망에 해당하므로, 이 사건 매매계약을 취소하고 지급한 계약금 48,000,000원의 반환을 구한다.

(2) 판단

이 사건 매매계약 후인 2020. 12. 26. 이 사건 토지 일원을 공공주택지구로 지정할 예정임을 알리고 주민의견을 듣기 위한 의견청취 공고가 있었던 사실은 앞서 보았으므로 특별한 사정이 없는 한 공공주택지구 지정 예정사실¹⁾이 일반에 널리 알려진 것은 위 공고 이후라고 할 것인데, 원고가 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 토지가 공공주택지구로 지정될 것이라는 것을 알았거나 예견하였다는 점에 관하여 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제7호증의의 각 기재, 이 법원의 주식회사 H에 대한 사실조회회신, 증인 I, J의 각 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서, 원고의 기망에 의한 취소 주장도 이유 없다.

라. 사정변경에 따른 계약해제 주장

(1) 원고의 주장

이 사건 토지는 앞으로 공공주택지구로 지정되어 수용될 것으로 예정되어 원고가 이 사건 토지를 사용할 수 없게 되어 계약 목적을 달성할 수 없는 현저한 사정변경이 발생하였으므로 이 사건 매매계약을 해제하고 지급한 계약금 48,000,000원의 반환을 구한다.

(2) 판단

사정변경으로 인한 계약해제는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 참조).

이 사건 토지가 향후 공공주택지구로 지정되어 수용될 가능성이 높아졌다는 점은 인정되나, 한편 원고의 이 사건 토지 매수의 주된 목적은 토지의 이용이 아니라 시가 상승에 따른 수익을 얻고자 하는 데 있었던 것으로 보이는데²⁾ 향후 이 사건 토지가 수용되면 원고가 기대한 정도의 투자수익을 올리기 어려울 가능성이 있다는 사정은 원고의 주관적인 매수목적에 불과하여 매매계약을 해제할 만한 사정변경에 해당한다고 보기 어렵고, 매매계약을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다.

따라서, 원고의 사정변경에 의한 해제 주장도 받아들이기 어렵다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 정상철

1) 주민 등 의견청취절차가 법률에 의해 의무화되어 있는 것은 주민 또는 전문가 의견청취에 따른

계획 수정 가능성을 전제로 하는 것이고, 위 공고 역시 계획의 변경 가능성이 있음을 명시하고 있어서(갑 제2호증) 공고사실만으로 지정이 당연히 이루어질 것으로 볼 수 있는 것도 아니다.

2) 소장 청구원인 중 ‘원고는 여유돈을 활용하여 오랫동안 보유할 유망 부동산을 구입하고자 공인중개사사무소에 토지 구입을 의뢰하였고, 공인중개사사무소는 하남시에 원고가 찾는 토지가 있다고 하면서 이 사건 토지를 소개하였다’, “2021. 1. 23. 원고가 이 사건 토지의 출입구와 경작문제를 협의하기 위해 이 사건 토지에서 인근 토지 소유주인 거주민을 만나 땅을 유상으로 임차하여 관리해줄 의향이 있는지를 물었다’는 취지의 기재, 을 제5호증 피고의 내용증명 우편 중 ‘귀하는 계약할 당시 단순투자자로 부모로부터 주택 매도로 여유자금이 생겨 투자하는 것이라고 했고 해당 토지에 영농계획이 없음을 밝혔다’, ‘2021. 1월 셋째주 귀하는 본인이 영농계획이 없으니 현재 토지 일부를 영농하고 있는 분에게 세금부담 조건으로 영농계획 확인을 요구해 왔다’는 취지의 기재, 변론 전체의 취지