

수원지방법원 2020. 10. 20 선고 2018가단560391 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 지상

담당변호사 주진영

원고들 소송복대리인 법무법인 세창

피고 주식회사 E

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 박용주

변론 종결 2020. 8. 18.

판결 선고 2020. 10. 20.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A, B에게 각 62,900,000원, 원고 C, D에게 각 31,450,000원 및 위 각 돈에 대하여 이

사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

피고는 남양주시 F블록(예정지번 : 남양주시 G, 이하 '이 사건 토지'라 한다)을 분할하여 각 필지를 블록형 단독주택용지로 조성·분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하는 시행사이고, 원고들은 피고로부터 이 사건 토지에서 분할된 특정 필지를 매수한 사람들이다.

나. 이 사건 각 매매계약의 체결

1) 원고들은 2018. 9. 4.부터 2018. 9. 17.까지 사이에 피고와 아래 표 중 '필지번호'란 기재 각 해당 필지를 같은 표 중 '공급금액'란 기재 각 해당 금액으로 매수하기로 하는 내용의 각 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금 62,900,000원은 계약 당일, 잔금 566,100,000원은 원고 A, B은 2018. 11. 30., 원고 C, D은 2019. 1. 31. 각 지급하기로 약정하였다.

1	A	H	217.264	2018. 9. 14.	629,000,000
2	B	I	221.787	2018. 9. 7.	629,000,000
3	C	J	217.264	2018. 9. 4.	629,000,000
4	D				

2) 이 사건 각 매매계약 중 이 사건과 관계되는 내용은 아래와 같다.

제4조[소유권 이전]

① "갑"(피고, 이하 같다)은 대지조성사업을 완료하고 필지분할을 완료하여 매수인의 소유권

이전등기에 문제가 없도록 조치하며 소유권이전에 필요한 서류를 "을"(원고들, 이하 같다)에게 제공하여야 한다.

③ "을"은 소유권이전등기를 마친 후 본 토지에 건축행위를 할 수 있다.

제5조[대지조성사업의 시행 등]

② "을"은 세대 건축 시 수도, 전기, 통신, 도시가스의 인입비용은 "을"의 부담으로 한다. 단 "갑"은 대지조성공사를 완료 후 "을"에게 소유권이전을 해주며 "갑"의 대지조성사업의 범위는 수분양자가 건축공사시 필요한 기반시설(상하수도, 전기, 통신, 가스공사)을 완료하는 것으로 한다.

제6조[계약의 해제]

① "을"의 사정으로 스스로 계약을 해제하고자 하는 경우 "을"은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다. 또한 계약조건 불이행 시에도 계약은 해제되며, 이때 계약보증금은 매도인에게 위약금으로 귀속되며 "을"은 이에 대해 일체의 이의제기를 할 수 없다.

② "갑"은 "을"이 매매대금을 기간 내에 납부하지 않은 경우 14일 이상의 시간을 정하여 2회 이상 최고한 후 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약금은 위약금으로 "갑"에게 귀속된다.

3) 원고들은 이 사건 각 매매계약에 따라 피고와 이 사건 각 토지에 관한 담보신탁 계약을 체결한 수탁자인 K 주식회사에 각 계약금 62,900,000원을 지급하였다.

다. 분양광고 등

피고는 이 사건 각 매매계약 체결 이전에 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 이 사건 사업에 관한 광고를 하였고, 원고들을 비롯한 매수희망자들에게 대출 관련 홍보자료, 계약 시 준비서류 안내문 등을 교부하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

■ 이 사건 사업 홍보 인터넷 홈페이지(갑2)

L건물 PREMIUM 7

PREMIUM 4. 1:1 맞춤형 설계 가능, 세상 단 하나의 집

- 유명건축가와의 1:1 상담을 통한 맞춤형 설계로 세상 단 하나뿐인 나만의 집을 소유할 수 있는 기회

※ 본 홈페이지에 사용된 사진, 이미지, 내용 등은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 사업과정 및

실제 시공에 따라 변경될 수 있습니다.

■ 대출 관련 홍보자료(갑9)

분양가 629,000,000원

계약금 10% 62,900,000	157,250,000	220,150,000	408,850,000
계약금 10% 62,900,000	11월 30일 잔금 20% 125,800,000	합계 188,700,000	70% 대출 시 대출금 440,300,000

■ 계약 시 준비서류 안내문(갑25=을30)

■ 계약 시 준비서류 : 인감증명서(계약자용 1통), 인감도장, 주민등록등본 1통, 신분증

■ 분양가 : 629,000,000원(토목공사비 약 1억원 포함)

계약시 10%(계약서 발행) : 62,900,000원

① 토지 필지 지정 : 20,000,000원

② 3일 이내 계약금 잔금 : 42,900,000원

- 토지 담보대출(65~70%): 대치동 M은행지점(토지감정가 95% 이내)

① 65%(금리 3.8%~4% 초반) : 408,850,000원

② 70%(신용등급에 차등): 440,300,000원

※ M은행 대출 시 거치 1년 이자만 납입, 1년 이후 대환대출(주거래은행) 30년 만기 상환 가능

- 잔금(2018년 11월 30.일까지) : 157,250,000원

■ 총 토지 매입비 : 62,900,000원 + 157,250,000원 = 220,150,000원

건축 시 건축비 산정 - 2층 철근콘크리트구조 + 테라스 + 다락방구조 = 약 2억에서 2억 5천 예상
50평 기준

- 건축가에 따라 가격조건이 상이할 수 있음

* 계약금 10% + 준공 시 90%

■ 토지 + 건축 산정가 : 220,150,000원 + 250,000,000원 = 470,150,000원

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제10 내지 13, 15, 16호증, 을 제2, 6, 10호증(가지번호 있는 경우

가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

이 사건 각 매매계약에는 다음과 같은 취소 사유가 있어 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 각 매매계약을 취소하였다. 따라서 피고는 원고들에게 그 원상회복으로써 원고들이 기지급한 각 계약금과 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가. 잔금 대출에 관한 착오

피고는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 이 사건 토지를 담보로 한 잔금 대출 가능 여부나 대출조건이 확정되지 않은 상황에서 원고들에게 '개인대출의 경우 토지감정가의 65% 내지 70% 상당액까지 대출이 가능하고, 기존 대출이 없는 경우 최소 65% 상당액의 대출이 가능하다'라고 설명하여 적극적으로 기망하였고, 이에 원고들은 토지감정가의 65% 내지 70% 상당액을 대출받을 수 있다고 믿고 매매계약을 체결하였다. 위와 같은 착오는 피고에 의하여 유발된 것으로서 그 동기가 의사표시의 내용에 포함되었거나 피고와의 묵시적 합의에 의하여 매매계약의 내용에 포함되었다. 그리고 위와 같은 내용은 매매대금의 90% 상당액의 지급에 관한 문제로서 매매계약의 체결 여부를 결정할 만한 중요한 사항이고, 원고들은 위와 같은 내용이 실현되지 않는다는 사실을 알았다면 매매계약을 체결하지 않았을 것이므로, 매매계약의 내용의 중요부분에 해당한다.

나. 1:1 맞춤설계 등에 관한 착오

피고는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 원고들에게 평당 5,900,000원의 건축비로 건축가 N에 의한 1:1 맞춤설계 및 시공이 가능하다고 설명하였다. 그러나 실제로는 시행사인 피고가 제시한 설계도면에 따라 동일한 자재로 건축할 수밖에 없는 상황이었고, 건축가 N에 의한 1:1 맞춤설계 및 시공을 하려면 막대한 건축비가 추가로 소요되었다. 위와 같은 피고의 허위·과장광고에 속은 원고들은 평당 5,900,000원의 건축비로 건축가 N에 의한 1:1 맞춤설계 및 시공이 가능하다고 믿고 이 사건 각 매매계약을 체결하였다. 위와 같은 착오는 피고에 의하여 유발된 것으로서 그 동기가 의사표시의 내용에 포함되었거나 피고와의 묵시적 합의에 의하여 이 사건 각 매매계약의 내용에 포함되었다. 그리고 각 해당 필지는 지상 건물의 건축을 전제로 분양된 것이어서 위와 같은 내용은 이 사건 각 매매계약의 체결 여부를 결정할 만한 중요한 사항이고, 원고들은 위와 같은 내용이 실현되지 않는다는

사실을 알았다면 매매계약을 체결하지 않았을 것이므로, 매매계약의 내용의 중요부분에 해당한다.

다. 유해시설에 대한 고지의무 불이행

피고는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 원고들에게 이 사건 토지와 직선거리 300m 이내에 유해시설인 쓰레기소각장이 존재한다는 사실을 고지하여야 할 의무가 있음에도 불구하고 원고들에게 이를 고지하지 않음으로써 원고들을 기망하였다.

3. 판단

가. 이 사건 각 매매계약의 취소 여부

1) 잔금 대출에 관한 착오 민법 제109조에서 규정한 바와 같이 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 표의자의 인식과 그 대조사실이 어긋나는 경우라야 하므로, 표의자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생이 미필적임을 알아 그 발생을 예기한 데 지나지 않는 경우는 표의자의 심리상태에 인식과 대조의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수는 없다(대법원 2012. 12. 13. 선고 2012다65317 판결 등 참조).

한편, 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 있는 것이며, 법률행위의 중요부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결 참조).

둘이켜 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제17호증, 을 제5호증의 각 기재, 증인 O의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A이 2018. 9. 1. 작성한 계약신청 확인서의 유의사항 란에는 토지대 잔금 대출의 대출한도와 변동가능성 등에 관하여 기재되어 있지 않은 사실, 분양대행사인 주식회사 P(이하 '분양대행사'라 한다)이 피고로부터 전달받은 자료를 바탕으로 직원들을 교육하기 위하여 작성한 교육자료(갑 제6호증)에는 '잔금 대출 70%' 가능하다는 취지로 기재되어 있고, O를 비롯한 분양대행사 직원들은 위 교육자료를 토대로 원고들을 포함한 매수희망자들에게 홍보 및 설명을 한

사실, 원고들은 2018. 11. 29. M은행 Q지점으로부터 'L건물 대출 관련 사업자등록이 들어오지 않은 고객님들께 안내드립니다(사업자가 없으면 대출 진행이 사실상 불가)'라는 내용이 포함된 문자메시지를 받은 사실이 인정된다.

그러나 갑 제24, 25호증, 을 제5, 9, 24 내지 30, 32 내지 35, 37호증의 각 기재, R조합 대치동지점, S조합, M은행, T은행 죽전지점에 대한 각 사실조회 결과, 증인 U, O의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실 및 이 사건에 제출된 증거들만으로는 피고가 잔금 대출 가능 여부 및 대출조건에 관하여 원고들을 기망하였다거나, 이를 믿은 원고들이 위와 같은 사항에 관하여 착오를 하였다거나, 이러한 동기의 착오가 이 사건 각 매매계약의 내용에 편입되었다고 보기 어렵고, 달리 위 각 사실을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 계약 취소 주장은 이유 없다.

① 이 사건 각 매매계약서에는 피고가 원고들에게 잔금 대출을 금융기관에 알선하여야 한다는 조항이 전혀 존재하지 않고, 달리 피고가 원고들에게 금융기관으로부터 잔금 대출을 받을 수 있도록 알선하기로 약정하였음을 인정할 만한 증거가 없다. 더욱이 피고가 원고들에게 각각의 소득, 타 금융기관 대출 여부, 정부의 정책변경 등 대출 가능 여부 및 대출금액에 영향을 미칠 수 있는 요소들을 전혀 고려하지 않은 채 개인 일반가계대출을 최고한도액까지 확정적으로 받을 수 있도록 알선해 주어야 할 의무가 있다고 볼 수는 없다.

② 이 사건 각 매매계약 체결 이전인 2018. 8.경 내지 2018. 9. 초경 M은행을 비롯한 다수의 금융기관들은 피고에게, 해당 금융기관의 여신 규정 등에 따라 개인일반가계대출의 경우 토지감정가의 최대 55% 내지 70% 상당액, 개인사업자대출의 경우 최대 70% 내지 75% 상당액을 대출받을 수 있다는 내용의 대출제안서를 각 작성하여 교부하였다(원고들이 M은행 Q지점으로부터 개인 대출은 사실상 불가능하다는 취지의 문자메시지를 받은 2018. 11. 29.은 금융감독당국의 DSR 소득, 부채산정방식 규정이 신설된 2018. 12. 10. 이전이었으므로, 당시 개인 대출이 절대적으로 불가능하였던 것은 아니고, 일정한 조건을 갖추 경우에는 가능하였던 것으로 보인다). 그리고 실제로 이 사건 토지에서 분할된 총 49필지 중 미분양 필지를 제외한 40여 필지의 매수인들에 대하여 M은행을 비롯한 다수의 금융기관들로부터 38건의 개인일반가계대출 또는 개인사업자대출이

이루어졌고, 그 중에는 실제 대출금액이 해당 필지 매매대금의 약 80%에 이르는 경우도 존재하였다. 위와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들에게 잔금 대출 가능 여부와 대출조건에 관하여 어떠한 착오가 있었는지 다소 의문스럽다.

③ 피고의 대리인인 분양대행사 직원 ○ 또는 V은 이 사건 각 매매계약 체결 당시 원고들에게 이 사건 토지를 담보로 하여 개인의 경우 토지감정가의 최대 65% 상당액, 개인사업자의 경우 최대 70% 상당액의 각 대출이 가능하고, 개별 매수인의 소득과 재산, 타 금융기관 대출 여부, 신용등급, 정부정책 등에 따라 구체적인 대출금액 등 대출조건이 달라질 수 있다는 취지로 설명을 하였다(O은 이 법정에서 증인으로 출석하여 "개인의 경우 토지감정가의 65% 내지 70% 상당액까지 대출이 가능하고, 기존 대출이 없는 경우 최소 65% 상당액의 대출이 가능하다고 설명하였다"라고 증언하였다가, 같은 기일에 위와 같은 취지로 증언을 반복한 바 있다).

④ 원고 B, C, D이 이 사건 각 매매계약 체결 이전 또는 매매계약 체결 당일인 2018. 9. 4. 각 작성한 '계약신청 확인서'의 유의사항 란에는 "토지대 잔금대출은 개인은 최대 65%, 개인사업자(신축판매, 임대)는 최대 70% 용자 가능하며 개인소득 및 타 금융기관 대출여부, 정부의 정책변경에 따라 대출액이 변동될 수 있습니다"라는 문구가 기재되어 있고, 위 원고들은 '유의사항'이라는 문구 아래에 "확인함"이라고 자필 기재하고 계약자 성명 란에 서명을 하였다(원고 A이 2018. 9. 1. 작성한 계약신청 확인서의 유의사항 란에는 위와 같은 내용이 기재되어 있지 않은 것은 사실이나, 이에 대하여 피고는 대출조건의 변동가능성에 관하여 고지하였다는 점에 대한 명시적인 근거를 남기기 위하여 원고 A의 작성일과 다른 원고들의 작성일 사이의 시점에 계약신청 확인서의 유의사항 란의 내용을 수정하였다고 주장하고 있고, 원고 A은 다른 원고들의 계약신청 확인서 작성일 이후인 2018. 9. 14. 피고와 매매계약을 체결한 점에 비추어 볼 때, 앞서 본 사정만으로는 원고 A이 위와 같은 대출조건의 변동가능성에 관하여 고지받지 않았다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다).

⑤ 설령 원고들이 피고의 분양광고 또는 분양대행사 직원들의 설명을 토대로 이 사건 토지 중 각 해당 필지를 매수하면서 잔금 지급 전에 위 토지를 담보로 금융기관으로부터 대출을 받아 잔금을 마련하기로 계획을 세웠다고 하더라도, 그러한 사실만으로 원고들이 계획하였던 대출이 제대로

이루어질 수 없는 경우에는 위 토지를 매수하지 않았을 것이라는 사정을 피고에게 표시하였다거나 피고가 이러한 사정을 알고 있었다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 위와 같은 원고들의 잔금지급 방법이나 계획이 이 사건 각 매매계약의 내용의 중요한 부분으로 되었다고 할 수도 없다.

⑥ 원고들은 이 사건 각 매매계약 체결 당시 잔금 대출 상환기간이 1년이라는 점에 관하여 전혀 고지받지 못하였고, 이러한 동기의 착오도 매매계약의 내용의 중요부분에 대한 착오로서 매매계약의 취소 사유에 해당한다고 주장하나, 원고들이 이 사건 각 매매계약 체결 당시 교부받은 '계약 시 준비서류 안내문'에도 대출 상환기간이 1년이며 이후 주거은행을 통한 대환대출이 가능하다는 취지로 기재되어 있는 사실이 인정되고, 이에 비추어 보면 대출 상환기간에 관하여 원고들에게 어떠한 착오가 있었다거나, 그러한 착오가 피고에 의하여 유발되었다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 1:1 맞춤설계 등에 관한 착오 원고들이 주장하는 이 부분 동기의 착오가 피고에 의하여 유발된 것으로 이 사건 각 매매계약의 내용에 편입되었는지에 관하여 살피건대, 을 제1 내지 12, 22, 23호증의 각 기재, 증인 U, O의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건에 제출된 증거들만으로는 건축가 N에 의한 1:1 맞춤설계 및 시공이 평당 5,900,000원의 비용으로 가능하다는 내용이 이 사건 각 매매계약의 내용으로 편입되었다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 계약 취소 주장도 이유 없다.

① 이 사건 각 매매계약서에는 피고가 원고들에게 이 사건 토지 위에 건축할 주택에 관하여 평당 5,900,000원의 비용으로 건축가 N에 의한 1:1 맞춤설계 및 시공이 이루어지도록 보장하여야 한다는 조항이 전혀 존재하지 않고, 달리 피고가 원고들에게 위와 같은 맞춤설계 및 시공을 보장하기로 약정하였음을 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 원고들과 피고 사이의 이 사건 각 매매계약은 이 사건 토지에서 분할된 특정 '필지'에 대한 것이고, 그 지상 '건물'을 건축하기 위한 설계 및 시공업체 선정 등 사항은 원칙적으로 각 매수인이 자율적으로 결정하여 진행할 사항으로 보인다.

② 피고의 L건물 인터넷 홈페이지에는 '유명 건축가와의 1:1 상담을 통한 맞춤형 설계로 세상 단 하나뿐인 나만의 집을 소유할 수 있는 기회'라고 기재되어 있기는 하나, 위 홈페이지 하단에는 '본

홈페이지에 사용된 사진, 이미지, 내용 등은 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 사업과정 및 실제 시공에 따라 변경될 수 있습니다'라고 기재되어 있다.

③ 건축가 N은 분양대행사 직원들을 상대로 개최된 간담회에서 자신이 제시한 자재로 시공할 경우 건축비 평당 단가가 5,900,000원이고, 창문의 위치, 자재 등 설계사항을 전부 변경할 수 있는데(이른바 맞춤설계), 이 경우 추가 비용이 소요되며, 다른 건축사를 통하여 설계 및 시공을 하여도 무방하다는 취지로 설명하였다.

④ 분양대행사가 작성한 교육자료에 '유명 건축가 N을 통한 1:1 맞춤설계 가능'이라는 취지로 기재되어 있기는 하나, 문언상 맞춤설계가 '가능'하다는 것에 불과하고, 맞춤설계에 따른 건축비에 관하여는 아무런 기재가 없다. 그리고 분양대행사 직원들은 이 사건 토지의 매수희망자들에게 N 건축가가 제시한 자재 종류, 평당 단가 등에 관하여 설명하고, 다른 건축사를 통하여 설계 및 시공을 하여도 된다는 취지로 설명한 것으로 보인다.

⑤ 설령 원고들이 피고의 분양광고 또는 분양대행사 직원들의 설명을 토대로 이 사건 토지 중 각 해당 필지를 매수하면서 그 지상 건물을 평당 5,900,000원의 비용으로 건축가 N에 의한 1:1 맞춤설계 및 시공으로 건축하기로 계획을 세웠다고 하더라도, 원고들이 계획하였던 지상 건물의 건축이 제대로 이루어질 수 없는 경우에는 위 토지를 매수하지 않았을 것이라는 사정을 피고에게 표시하였다거나 피고가 이러한 사정을 알고 있었다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 위와 같이 1:1 맞춤설계 등으로 그 지상 건물을 건축하려 하였던 원고들의 계획이 이 사건 각 매매계약의 내용의 중요한 부분으로 되었다고 할 수도 없다.

3) 유해시설에 대한 고지의무 불이행 갑 제21호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 쓰레기소각장(W, 이하 '이 사건 소각장'이라 한다)이 이 사건 토지로부터 직선거리로 300m 이내에 위치한 사실이 인정된다.

그러나 앞서 든 증거와 갑 제27호증, 을 제1, 5, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실 및 이 사건에 제출된 증거들만으로는 이 사건 토지 인근에 설치된 이 사건 소각장이 신의칙상 고지의무의 대상인 혐오시설에 해당한다거나, 그럼에도 불구하고 피고가 원고들에게 의도적으로 이를 고지하지

않았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 소각장은 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 매매계약이 체결되기 이전부터 설치되어 존재하고 있었다.

② 원고들은 이 사건 각 매매계약 체결 이전 또는 매매계약 체결일에 각 이 사건 토지의 분양 홍보관을 방문하여 계약신청 확인서를 작성하였는데, 당시 이 사건 토지 및 그로부터 직선거리 300m 이내에 위치한 이 사건 소각장의 존재 사실을 알게 되었을 가능성이 높다(이 사건 토지에서 분할된 다른 필지의 매수인인 X도 계약신청 확인서를 작성하기 위하여 분양 홍보관을 방문하면서 이 사건 소각장의 존재 사실을 알게 된 것으로 보인다).

③ 이 사건 소각장의 경우 별내 택지개발지구에서 발생하는 가연성 폐기물 및 음식물류 폐기물의 위생적, 효율적 처리를 통하여 환경오염을 방지하기 위한 시설로 보이고, 이 사건 소각장에서 발생하는 자원소각에너지를 바탕으로 지역난방을 하는 발전시설이 그 인근에서 운영되고 있는바, 이 사건 소각장을 단순 혐오시설이라고 단정하기도 어렵다.

나. 이 사건 각 매매계약의 해제 및 계약금의 물취

원고들이 피고에게 이 사건 각 매매계약에서 정한 잔금 지급기일이 경과하도록 잔금 566,100,000원을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고들은 2018. 12. 17. 이 사건 각 매매계약이 피고의 귀책사유에 의하여 취소되었다고 주장하면서 기지급한 계약금의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하고 그 소장 부분이 피고에게 송달되게 하였는바, 이로써 원고들은 위 각 잔금 지급의무의 이행을 거절하는 의사를 명확히 하였다고 봄이 타당하고, 피고는 원고들의 위 잔금 지급의무의 이행거절을 이유로 이 사건 2019. 3. 22.자 준비서면의 송달로써 이 사건 각 매매계약을 해제하였으므로, 이 사건 각 매매계약은 2019. 3. 22. 적법하게 해제되었고, 앞서 본 바와 같은 이 사건 각 매매계약서 제6조 제1항의 위약금 조항에 의하여 원고들이 기지급한 각 계약금 62,900,000원은 피고에게 물취되었다고 할 것이다. 따라서 원고들의 계약금 반환 주장은 이러한 점에서도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사유선우