

수원지방법원 2022. 11. 2 선고 2021가합27891 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 A의 소송수계인 채무자 A의 파산관재인 B

소송대리인 변호사 이강민

피 고 C

소송대리인 법무법인 정세 담당변호사 조홍찬

변 론 종 결 2022. 10. 5.

판 결 선 고 2022. 11. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 450,000,000원 및 이에 대하여 2018. 5. 16.부터 이 사건 소장 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. A은 2018. 5. 16. 피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 합계 4,450,000,000원에 매수하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하고 같은 날 계약금으로 450,000,000원을 지급하였으며, 잔금은 2018. 9. 10. 20억 원을, 2018. 9. 20. 나머지 20억 원을 각 지급하기로 하였다.

나. A은 피고에게 잔금지급기일 연기를 요청하였고, 그 과정에서 2018. 9. 7. “매수인 귀책사유로 잔금일자를 2018. 11. 1. 20억, 11. 9. 20억을 지급하기로 하고 잔금일 변경에 따른 지연이자로 20,000,000원(월 일천만 원) … 지급하기로 하며 만약 이를 이행하지 않을시 매수인은 계약금을 포기하고 매도인의 별도 통지 없이 본계약은 해제한다.”라는 확인서를 작성하여 주었다. 이후 A은 피고에게 연기된 잔금 지급기일에도 잔금을 지급하지 못하였고, 2018. 10. 29. “잔금 중 20억 원을 2018. 11. 9.경까지, 나머지 20억 원과 지연이자 2,000만 원 합계 20억 2,000만 원을 2018. 11. 13.까지 지급”하겠다는 취지의 약정서를 재차 작성하여 주었다.

다. A은 위와 같이 연기된 기일에도 피고에게 잔금을 지급하지 못하였고, 피고는 2018. 11. 12. A에게 원고가 잔금 지급기일에 잔금을 지급하지 아니하였음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고, 계약금은 피고에게 귀속되었다는 취지의 통지를 하였다.

라. 한편, A은 부산지방법원에 파산신청을 하였고, 2021. 11. 5. 위 법원으로부터 파산선고 결정(2021하단895)을 받았으며, 원고는 같은 날 A의 파산관재인으로 선임되었다.

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

2. 원고의 주장

이 사건 부동산에는 각 필지를 관통하는 도시계획도로가 지나고 있고, 피고는 위 도시계획도로 19,476㎡의 면적 상당을 양산시로 무상귀속 시키는데 동의한다는 내용의 무상귀속동의서를 인접 토지 소유자들에게 작성하여 준 사실이 있었음에도 원고에게 그와 같은 사정을 알려주지 아니하였다. 피고의 기망행위로 인하여 또는 착오를 일으켜 원고는 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로, 위 매매계약을 취소하고, 피고에게 계약금 상당의 반환을 구한다.

3. 판단

가. 기망행위 주장에 대한 판단

재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 등 참조).

당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 각 증거 및 을 제5호증의 기재에 의하면, 원고는 이 사건 부동산에 도시계획에 따라 폭 8m 내지 10m의 도로가 개설될 예정이라는 사실을 알고 있었던 사실, D도시계획시설사업 [E청소년수련시설조성 및 도시계획도로(F)개설공사] 실시계획(변경)인가 고시에 의하면, 이 사건 도로 개설을 위한 절토의 높이 또한 확인할 수 있었던 것으로 보이는 점(위 고시에 제3자는 접근할 수 없던 어떠한 제약이 있었다고 보기는 어렵다), 이 사건 부동산을 매수하고자 하는 A로서는 피고로부터 도시계획에 따라 도로가 개설될 것이라는 것을 고지받았다면 그와 관련된 세부 사정에 대하여는 자신이 알아보아야 함이 경험칙상 상당한 점 등이 인정되는바, 위와 같은 사정들을 고려하면 피고가 A에게 이 사건 부동산에 도로개설 예정 사실을 고지하지 아니함으로써 원고를 기망하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 착오로 인한 법률행위 주장에 대한 판단

원고는 이 사건 부동산에 도시계획도로의 규모가 상당하다는 사실을 알지 못하고 도시계획도로의 규모가 크지 않을 것이라고 착오하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 주장하나, 이는 동기의 착오에 불과하고 동기의 착오가 법률행위 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조). 원고가 제출한 증거만으로는 위와 같은 동기가 표시되었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할

증거가 없다. 또한 앞서 본 바와 같이 피고가 A에게 고지의무가 있는 사실을 고지하지 아니하였다고 보기 어려운 이상 A의 착오가 피고로부터 유발되었다고 볼 수도 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김주옥, 판사 박소정, 판사 김성기

별지

부동산의 표시

1.토지

주소	지번	지목	면적		매매가격(원)
			㎡	평	
양산시 동		대	770	233	750,000,000
		도로	549	166	
		임	480	145	
			11,208	3,390	3,270,000,000
			17,183	5,198	
			6,476	1,959	
			12,562	3,800	
양산시 동			68,177	20,623	380,000,000
			24,794	7,500	
			79,547	24,063	
			79,686	24,105	
소 계			301,432	91,182	
건물(경량철골조 판넬지붕)			128	38	50,000,000
합 계			301,560	91,220	4,450,000,000

2.건물

-상기 표시 지번의 토지 지상건물(동기부 등본상의 건물)
경량철골구조 판넬지붕 단층 주택 88.52㎡ / 참고 40㎡

