

수원지방법원 2022. 5. 26 선고 2021나60007 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2022. 5. 26 선고 2021나60007 판결

수원지방법원 성남지원 2021. 2. 17 선고 2020가소638522 판결

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 한경록

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 이승준

변론종결 2022. 4. 14.

판결선고 2022. 5. 26.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2021. 2. 17. 선고 2020가소638522 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 5. 18. 피고로부터 춘천시 C 토지 및 D, E, F 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매매대금 148,000,000원에 매수하는 내용의 계약(갑 제1호증, 갑 제2호증의1, 이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 계약에는 다음과 같은 특약사항(이하 ‘이 사건 특약’이라 한다)이 포함되어 있다.

[특약사항]

9. 본 계약은 농가주택을 건축할 수 있는 것을 알고 매수인은 계약한다. 농가주택 건축 안 될 시 계약은 무효로 하며 계약금만 돌려주기로 한다.

12. 매수자는 본 물건이 농업인과 임업인 요건을 갖추면 농가주택을 지을 수 있는 것을 알고 계약한다.

다. 원고는 2020. 5. 19. 피고에게 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 20,000,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 무권대리 주장에 대한 판단

원고는 이 사건 매매계약의 중개인이 피고로부터 아무런 위임을 받지 않고 임의로 계약서를

작성하였다는 취지로 주장하나, 중개인이 피고의 위임 없이 이 사건 계약을 체결했다고 인정할 아무런 증거가 없으므로(오히려 원고는 제1회 변론기일에 이 사건 매매계약의 당사자는 원고와 피고라고 진술하였다), 이와 전제가 다른 원고 주장은 이유 없다.

나. 쌍방대리 주장에 대한 판단

원고는 이 사건 매매계약은 중개인이 원고와 피고 쌍방을 대리하여 체결한 것으로서 무효라고 주장하나, 이 사건 매매계약을 체결한 공인중개사 G이 원고로부터 계약 체결에 관한 위임을 받아 이 사건 계약을 체결했다고 인정할 증거가 없다. 오히려 공인중개사 G은 원 · 피고 쌍방의 대리인으로서 이 사건 매매계약을 체결한 것이 아니라 이를 중개한 것이라고 봄이 타당하다. 원고의 위 주장도 이유 없다.

다. 특약사항 위반으로 인한 계약 무효 주장에 대한 판단

1) 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약 특약사항은 이 사건 토지에 “농가주택 건축 안될 시 계약은 무효”로 하기로 되어 있는바, 이 사건 토지에는 농가주택을 신축할 수 없으므로, 위 특약에 따라 이 사건 매매계약은 무효이다.

2) 구체적 판단

이 사건 매매계약의 특약사항으로 농가주택의 건축이 안 될 경우 이 사건 매매계약을 무효로 하고 계약금만 돌려주기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 한편, 갑 제11호증의 기재, 제1심 법원 및 이 법원의 춘천시에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 통고서(갑 제5호증)는 원고가 일방적으로 기재한 것으로서 믿기 어렵고, 그 밖에 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 토지에 농가주택을 신축할 수 없다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 원고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

① 이 법원의 춘천시에 대한 사실조회 결과에 따르면, 건축허가나 개발행위와 관련하여 농가주택을

건축하기 위한 자격요건에 대하여 별도로 규정하고 있지 않는 것으로 확인된다.

② 이 사건 토지는 자연환경보전지역 및 공익용산지에 해당하는바, 산지전용허가를 받기 위해서는 산지관리법 제12조 제2항 제4호 및 동법 시행령 등 관련 규정에 의하면, 임업인의 자격요건을 갖추면 농가주택을 신축하는 데 있어 별다른 문제가 없는 것으로 보인다.

③ 원고는 이 사건 매매계약의 특약사항 제6항에 따라 이 사건 매매계약일로부터 3년간 양도인인 피고가 이 사건 토지에 거주하기로 약정하였으므로 위 3년간 임업인의 요건을 갖추 수 없다는 취지로 주장하나, 이는 이 사건 매매계약 당시 원 · 피고 합의한 사항일 뿐만 아니라 3년간 피고가 이 사건 토지에 거주한다고 하여도 원고가 임업인의 요건1) 을 갖추 수 있는 다른 방법이 없다고 단정할 수 없다.

④ 이 사건 특약사항 제12항에서 원고가 “농업인과 임업인 요건을 갖추면 농가주택을 지을 수 있는 점을 알고 있다”고 규정하고 있는 이상 설령 원고가 임업인의 요건을 갖추는 데 사실상 애로사항이 있다고 하더라도 이 사건 토지에 농가주택의 건축이 불가능하다고 단정할 수 없다.

라. 착오 취소 주장에 대한 판단

1) 원고 주장의 요지

이 사건 토지에 주택을 지을 수 있는지 여부는 이 사건 매매계약 체결에 있어서 중요한 내용이라고 할 것인데, 원고는 이에 대하여 착오하여 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 2021. 5. 17.자 항소이유서 부분의 송달로서 이 사건 매매계약을 취소하는바, 피고는 계약금을 반환할 의무가 있다.

2) 구체적 판단

이 사건 매매계약의 특약사항 제9항 및 제12항에 ‘원고는 농가주택을 건축할 수 있는 것을 알고 이 사건 매매계약을 체결하고, 농업인과 임업인 요건을 갖추면 이 사건 토지에 농가주택을 지을 수 있는 것을 알고 계약한다.’고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 이 사건 토지에 농가주택을 건축하는 것을 전제로 하여 체결된 것으로서 그 동기가 실질적으로 피고에게 표시되어 이 사건 매매계약이 체결되었고, 그 이행을 위하여 이 사건 특약이 설정된 이상 위와 같은 동기는 이 사건 매매계약 내용의 일부로 되었다고 판단된다.

그러나 한편, 원고가 들고 있는 사정이나 제출한 증거만으로는 이 사건 토지에 농가주택을 신축할 수 없다고 단정하기에 부족하다는 점은 앞서 본 바와 같은바, 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

마. 소결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박영호, 판사 이경선, 판사 김리사

1) 산지관리법상 임업인이란, 임업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률 시행령 제2조 제1호 3헥타르 이상의 산림에서 임업을 경영하는 자(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 산림경영계획의 인가를 받아 산림을 경영하고 있는 자를 말한다), 제2호 1년 중 90일 이상 임업에 종사하는 자, 제3호 임업경영을 통한 임산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자를 말한다.