

대법원 2020. 3. 26 선고 2019다288232 판결 [계약금등반환청구] [공2020상, 829]

판 시 사 항

[1] 법률행위의 중요부분의 착오의 의미 / 착오에 의한 의사표시를 취소할 수 없는 표의자의 '중대한 과실'의 의미 및 토지매매에서 매수인에게 매매목적물과 지적도와의 일치를 미리 확인하여야 할 주의의무가 있는지 여부(원칙적 소극)

[2] 甲이 乙로부터 토지를 매수하는 계약을 체결하면서 '위 토지에 인접한 매실나무 밭 바로 앞부분 약 80평이 포함되고 인접한 도로 부분 약 40평이 포함되지 않는다'고 잘못 알고 있었는데, 乙도 甲과 같이 토지의 경계를 잘못 인식하고 있어 매매계약 당시 甲에게 토지의 경계에 대하여 정확한 설명을 하지 않은 사안에서, 甲이 잘못 인식한 부분의 면적이 위 토지면적의 상당한 부분을 차지하므로, 甲은 매매계약의 목적물의 경계에 대하여 착오를 하였고, 그 착오는 중요한 부분에 해당하며, 乙 측의 잘못된 설명으로 甲의 착오가 유발되었으므로 甲의 착오에는 중대한 과실이 있다고 보기 어렵다고 한 사례

판 결 요 지

[1] 의사표시는 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 법률행위 중요부분의 착오란 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될

정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 있었더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다. 가령 토지의 현황과 경계에 착오가 있어 계약을 체결하기 전에 이를 알았다면 계약의 목적을 달성할 수 없음이 명백하여 계약을 체결하지 않았을 것으로 평가할 수 있을 경우에 계약의 중요부분에 관한 착오가 인정된다.

법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 그 의사표시를 취소할 수 있으나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다. 여기서 '중대한 과실'이란 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 게을리한 것을 의미한다. 토지매매에서 특별한 사정이 없는 한 매수인에게 측량을 하거나 지적도와 대조하는 등의 방법으로 매매목적물이 지적도상의 그것과 정확히 일치하는지 여부를 미리 확인하여야 할 주의의무가 있다고 볼 수 없다.

[2] 甲이 乙로부터 토지를 매수하는 계약을 체결하면서 '위 토지에 인접한 매실나무밭 바로 앞부분 약 80평이 포함되고 인접한 도로 부분 약 40평이 포함되지 않는다'고 잘못 알고 있었는데, 乙도 甲과 같이 토지의 경계를 잘못 인식하고 있어 매매계약 당시 甲에게 토지의 경계에 대하여 정확한 설명을 하지 않은 사안에서, 甲이 잘못 인식한 부분의 면적이 위 토지면적의 상당한 부분을 차지하므로, 甲은 매매계약의 목적물의 경계에 대하여 착오를 하였고, 그 착오는 중요한 부분에 해당하며, 乙 측의 잘못된 설명으로 甲의 착오가 유발되었으므로 甲의 착오에는 중대한 과실이 있다고 보기 어렵다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 민법 제109조 / [2] 민법 제109조

재판경과

대법원 2020. 3. 26 선고 2019다288232 판결

대전지방법원 2019. 10. 31 선고 2018나112992 판결

대전지방법원 공주지원 2018. 8. 30 선고 2018가단465 판결

참조판례

[1] 대법원 1968. 3. 26. 선고 67다2160 판결(집16-1, 민177), 대법원 1974. 4. 23. 선고 74다54 판결(공1974, 7841), 대법원 1985. 11. 12. 선고 84다카2344 판결(공1986, 16), 대법원 1992. 11. 24. 선고 92다25830, 25847 판결(공1993상, 232), 대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결(공1996상, 1363), 대법원 2003. 4. 11. 선고 2002다70884 판결(공2003상, 1169), 대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결(공2009상, 552)

전문

【원고, 피상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 저스티스 담당변호사 박항규 외 3인)

【피고, 상고인】 피고

(소송대리인 변호사 손차준 외 1인)

【원심판결】대전지법 2019. 10. 31. 선고 2018나112992 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 의사표시는 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 법률행위 중요부분의 착오란 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 있었더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결, 대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조). 가령 토지의 현황과 경계에 착오가 있어 계약을 체결하기 전에 이를 알았다면 계약의 목적을 달성할 수 없음이 명백하여 계약을 체결하지 않았을 것으로 평가할 수 있을 경우에 계약의 중요부분에 관한 착오가 인정된다(대법원 1968. 3. 26. 선고 67다2160 판결, 대법원 1974. 4. 23. 선고 74다54 판결 등 참조).

법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 그 의사표시를 취소할 수 있으나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다. 여기서 '중대한 과실'이란 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 게을리한 것을 의미한다(대법원 1992. 11. 24. 선고 92다25830, 25847 판결, 대법원 2003. 4. 11. 선고 2002다70884 판결 등 참조). 토지매매에서 특별한 사정이 없는 한 매수인에게 측량을 하거나 지적도와 대조하는 등의 방법으로 매매목적물이 지적도상의 그것과 정확히 일치하는지 여부를 미리 확인하여야 할 주의의무가 있다고 볼 수 없다(대법원 1985. 11. 12. 선고 84다카2344 판결 등 참조).

2. 원심은 다음과 같은 이유로 이 사건 매매계약이 착오를 이유로 한 원고의 취소 의사표시에 따라 적법하게 취소되었다고 인정하여, 계약금의 반환을 구하는 원고의 주위적 청구를 일부 인용하였다.

가. 원고는 2017. 8. 10. 피고와 충남 청양군 (지번 생략) 대 1,074㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 4,875만 원에 매수하는 이 사건 매매계약을 체결하고, 2017. 8. 14. 피고에게 계약금 2,000만 원을 지급하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약 당시 '이 사건 토지에 인접한 매실나무 밭 바로 앞부분 약 80평이 포함되고 인접한 도로 부분 약 40평이 포함되지 않는다'고 잘못 알고 있었다. 피고도 원고와 같이 이 사건 토지의 경계를 잘못 인식하고 있었고, 이에 따라 이 사건 매매계약 당시 원고에게 이 사건 토지의 경계에 대하여 정확한 설명을 하지 않았다.

다. 원고가 이 사건 토지에 포함되거나 포함되지 않는다고 잘못 인식한 부분의 면적은 이 사건 토지면적인 약 325평 중 상당한 부분을 차지한다. 따라서 원고는 이 사건 매매계약의 목적물의 경계에 대하여 착오를 하였고, 그 착오는 중요한 부분에 해당한다.

라. 피고는 원고의 착오에는 중대한 과실이 있다고 주장하나, 피고도 이 사건 토지의 경계에 관하여 잘못 인식하고 있었고, 피고 측의 잘못된 설명으로 원고의 착오가 유발되었으므로, 원고의 착오에 중대한 과실이 있다고 보기 어렵다.

3. 원심판결 이유를 위에서 본 법리와 적법하게 채택된 증거에 비추어 살펴보면, 원심판단은 정당하다. 원심판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 착오로 인한 의사표시의 취소에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

4. 피고의 상고는 이유 없으므로 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이동원(재판장) 김재형(주심) 민유숙 노태악