

서울고등법원 2014. 11. 14 선고 2014나2001018 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2014. 11. 14 선고 2014나2001018 판결

서울중앙지방법원 2013. 12. 11 선고 2013가합539438 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인우리에프앤아이제18차유동화전문 유한회사

변론 종결2014. 10. 17.

판결 선고2014. 11. 14.

제1심판결서울중앙지방법원 2013. 12. 11. 선고 2013가합539438 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 1억 5,000만 원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달

다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4 내지 7호증, 을 제1호증, 을 제2호증의 각 기재 및 제1심법원의 용인시청에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원, 피고 사이의 매매계약 체결 경위

- 1) 주식회사 C(이하 'C'라 한다)는 2006. 1. 26.부터 용인시 처인구 B 공장용지 3,306m² 및 그 지상 공장건물(이하 '이 사건 공장용지' 또는 '이 사건 공장건물'이라 하고, 통틀어서는 '이 사건 부동산'이라 한다)을 소유하면서 사무용품 사출 공장을 운영하였다.
- 2) 피고는 2011. 3. 16. C가 근로복지공단, 대한민국, 중소기업은행, 국민연금공단 등에 대한 채무를 연체함에 따라 이루어진 이 사건 부동산 및 그 내부의 기계·기구에 대한 경매절차(수원지방법원 E, F(병합))에서 이를 모두 낙찰받았다.
- 3) C의 대표이사 D은 이 사건 부동산에서 계속 공장을 운영하기 위하여 피고로부터 이 사건 부동산 및 내부 기계·기구를 다시 매수하고자 하였다. 이에 따라 D은 2011. 6. 30. 피고로부터 이 사건 부동산 및 내부 기계·기구를 총 16억 5,000만 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고, 계약금 1억 원을 피고에게 지급하였다. 다만, 매매계약서(갑 제4호증)에는 매수인 명의를 D의 딸이자 C의 이사였던 G로 기재하였다.
- 4) D은 위 매수대금을 마련하기 위하여 이 사건 부동산을 담보로 제공하고 금융기관에서 돈을 대출받고자 하였으나, 금융기관의 대출거절로 위 매수대금을 마련하지 못하게 되자, 원고에게 이 사건 부동산에서 공장을 운영할 경우 경영 노하우 등을 전수하여 주겠다고 약속하면서 이 사건 부동산 및 내부 기계·기구를 매수하라고 제안하였고, 이에 원고는 D의 위 제안을 승낙하였다.

5) D은 피고에게 3)항 기재 매매계약의 매수자를 G에서 원고로 변경하고 이미 지급한 계약금 1억 원을 원고가 지급한 계약금으로 인정하여 달라고 요청하였고, 이에 따라 원고는 2012. 1. 9. 피고로부터 이 사건 부동산 및 내부 기계·기구를 총 16억 6,000만 원에 매수하되, 계약금 1억 5,000만 원 중 1억 원은 D이 피고에게 지급한 1억 원으로 갈음하고, 나머지는 계약 체결일까지 모두 지급하며, 잔금 15억 1,000만 원은 2012. 2. 29.까지 지급하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 새로 체결하였고, 그 무렵 원고는 피고에게 추가 계약금 5,000만 원을 지급하였다.

6) 이 사건 매매계약 제5조는 "매수인은 상기 목적물(이 사건 부동산 및 내부 기계)의 권리와 현 상태 및 사용에 관하여 상세히 조사검토한 후 이 계약을 체결하는 것으로, 현황 그대로 매수하며, 매도인은 물건의 하자 및 부동산등기부등본, 건축물대장, 토지대장 등 공부와 상기 목적물의 현황의 차이에 대하여 일절 책임을 부담하지 아니한다(제1항). 특히 기계·기구에 대해서는 그 목록의 상이, 기계의 작동 여부 등 어떠한 사항에도 매도인은 매수인에게 일절 책임을 지지 않기로 한다(제2항)."라고 규정하고 있다.

7) 한편, 이 사건 공장용지는 2002. 11. 20.부터 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다)에서 정한 토지거래허가구역으로 지정되어 있었다.

나. 원고와 피고 사이의 분쟁 등

1) 원고는 이 사건 매매계약 체결 이후 용인시 처인구청을 방문하였는데, 구청 담당자로부터 이 사건 공장건물은 가동 402.00㎡, 나동 497.56㎡로 공장건축면적의 합계가 500㎡를 초과하여 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 '산업집적법'이라 한다) 제14조의3 제1항, 제15조에 따라 이 사건 부동산에서 계속 공장을 운영하기 위해서는 제조시설설치승인을 받아야 하는 대상이고, 이 사건 부동산 내 설치된 기계에는 배출시설설치신고대상이 포함되어 있어 배출시설을 설치한 후 신고를 하여야 공장의 운영이 가능하다는 답변을 들었다.

2) 이에 원고는 피고에게 이 사건 매매계약을 취소하려고 하니 이미 지급한 계약금 1억 5,000만 원을 돌려달라고 요청하였으나, 피고는 이에 응하지 않고, 오히려 원고를 상대로 서울중앙지방법원에 이 사건 공장용지에 관하여 국토계획법상의 토지거래허가 신청절차를 이행하라는 내용의

소송(2012가합524453)을 제기하였다.

3) 원고는 위 소송에서, 이 사건 공장용지가 토지거래허가구역 내의 토지인지 알지 못하였고, 과거 D이 운영하던 대로 이 사건 부동산에서 공장을 운영하는 데 아무런 문제가 없을 것으로 생각하여 이 사건 매매계약을 체결하였지만, 사실은 종전대로 공장을 운영하기 위해서는 배출시설을 설치한 후 신고하여야 하고, 산업집적법에 따라 제조시설설치승인을 받아야 하는 것이었으므로, 이는 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 매매계약상 중요부분에 대한 동기의 착오를 일으킨 것이고 위 동기가 피고에게 표시되었으므로, 이 사건 매매계약은 착오를 이유로 취소되었다고 항변하였다.

4) 그러나 서울중앙지방법원은 2013. 4. 12. 원고가 주장하는 동기가 피고에게 표시되었다고 보기 어렵다는 이유로 원고의 항변을 받아들이지 않고 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 이에 원고가 항소하였는데, 서울고등법원은 2013. 11. 7. 이 사건 공장용지에 대한 토지거래허가구역 지정이 2013. 5.경 해제되어 국토계획법상 토지거래허가 신청절차가 필요하지 않게 되었으므로 원고의 소가 부적법하다는 이유로 직권으로 제1심 판결을 취소하고 소를 각하(2013나2007347)하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 종래 C가 운영하던 대로 이 사건 부동산에서 그대로 공장을 운영할 수 있을 것이라는 동기를 가지고 이 사건 매매계약을 체결하였고 이는 피고에게 표시되었는데, 실제로는 이 사건 부동산에서 공장을 운영하기 위해서는 배출시설을 설치한 후 신고하고, 산업집적법에 따라 제조시설설치승인을 받는 것이 필요하다. 원고의 위와 같은 착오는 이 사건 매매계약의 중요부분에 해당하므로 원고는 이 사건 소송의 제기로 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 이 사건 매매계약에 따라 지급한 계약금 합계 1억 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고

의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 1997. 9. 30. 선고 97다26210 판결 등 참조).

2) 판단 그러므로 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 부동산에서 C가 운영하던 대로 공장을 운영하기 위해서는 배출시설을 설치한 후 신고하고, 산업집적법에 따라 제조시설설치승인을 받는 것이 필요한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 한편 앞서 본 사실관계와 갑 제2호증, 갑 제7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 처분문서인 이 사건 매매계약서(갑 제2호증)에는 배출시설의 설치나 제조시설의 설치승인에 대한 아무런 기재가 없고, 오히려 이 사건 매매계약서 제5조에는 매수인(원고)은 이 사건 부동산 및 그 내부 기계의 권리와 현 상태, 사물에 관한 제반 사항에 대하여 상세히 조사검토한 후 이 사건 매매계약을 체결하였다고 기재되어 있는 점{이와 관련하여 원고는, 이 사건 매매계약서 제5조의 규정이 약관의 규제에 관한 법률(이하 "약관법"이라 한다) 제7조 제3호에 따라 상당한 이유 없이 사업자의 담보책임을 배제 또는 제한하는 것으로 무효라고 주장하나, 계약의 일방 당사자가 다수의 상대방과 계약을 체결하기 위해서 일정한 형식에 의하여 미리 계약서를 마련하여 두었다가 어느 한 상대방에게 이를 제시하여 계약을 체결하는 경우에도 그 상대방과 특정 조항에 관하여 개별적인 교섭(또는 흥정)을 거침으로써 상대방이 자신의 이익을 조정할 기회를 가졌다면, 그 특정 조항은 약관법의 규율대상이 아닌 개별약정이 된다고 보아야 하고, 이때 개별적인 교섭이 있었다고 하기 위해서는 비록 그 교섭의 결과가 반드시 특정 조항의 내용을 변경하는 형태로 나타나야 하는 것은 아니더라도, 적어도 계약의 상대방이 그 특정 조항을 미리 마련한 당사자와 거의 대등한 지위에서 당해 특정 조항에 대하여 충분한 검토와 고려를 한 뒤 영향력을 행사함으로써 그 내용을 변경할 가능성이 있으면 충분한 것인바(대법원 2008. 7. 10. 선고 2008다16950 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 당초 D(단, 그 작성명의인은 G)과 피고 사이에 유사한 내용의 2011. 6. 30.자 매매계약이 체결되었다가 그 매수인의 지위를 원고가 승계하게 되면서 일부 계약내용이 변경되어 새롭게 이 사건 매매계약이

체결되기에 이른 이 사건 매매계약의 체결 경위에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약서 제5조는 원고와 피고가 개별적인 교섭을 거쳐 서로 간의 이익을 조절한 결과로서 개별 약정에 해당한다고 봄이 상당하므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다}, ② 원고는 2006. 2. 20. 이 사건 부동산에 근저당권설정등기를 마쳤고, 이 사건 부동산에 대한 경매절차에서 유치권 신고를 하였으며, 원고의 처남이 C에서 3년간 직원으로 근무하는 등 이 사건 부동산의 현황 및 상태에 대하여 상당히 잘 인식할 수 있는 관계에 있었던 점, ③ 이 사건 부동산에서 공장을 운영하려면 법령에 따른 배출시설의 설치나 제조시설의 설치승인을 받았어야 함에도 C가 그러한 승인이나 허가 없이 위 공장을 운영해 왔던 것에 불과한 점, ④ 원고는 이 사건 매매계약 이전에 언제든지 이 사건 부동산에서 공장을 운영하기 위하여 필요한 허가사항 등이 있는지에 대하여 관공서 등에 조회할 수 있었을 것으로 보이는 점, ⑤ D은 용인시 처인구청 담당자가 자신에게 이 사건 부동산에서 공장을 운영할 수 없는 것은 아니고 설치되어 있는 기계 중 일부를 철거하면 공장을 운영할 수 있다고 말하였다고 진술한 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 매매계약 당시 피고에게 배출시설의 설치나 제조시설의 설치승인에 대한 동기를 표시하여 그 동기가 이 사건 매매계약의 내용에 포함되었다고 보기 어렵다(설령 배출시설의 설치나 제조시설의 설치승인에 대한 사항이 이 사건 매매계약의 내용이 되었다고 가정하더라도, 앞에서 본 사실관계에 의하면 원고가 배출시설의 설치나 제조시설의 설치승인에 대한 사항에 관하여 착오에 빠진 것은 통상적인 공장 매수인에게 요구되는 주의를 현저히 결여하였기 때문인 것으로 보이므로 이 점을 지적하는 피고의 예비적 항변도 이유 있다).

따라서 위와 같은 동기의 착오를 이유로 이 사건 매매계약의 취소를 구하는 원고의 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김기정

판사원익선

판사이완희