

서울고등법원 2019. 7. 16 선고 2018나2057354 판결 [계약금 반환 등 청구]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 최익준

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 김용일, 신동일

변론 종결 2019. 6. 4.

판결 선고 2019. 7. 16.

제 1 심 판결 서울동부지방법원 2018. 9. 20. 선고 2017가합107979 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 442,742,300원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는 아래에서와 같이 일부 고치고, 원고가 당심에서 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 제2항에서 추가로 판단하는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결문 제3쪽 16행의 "18억"을 "19억"으로 고친다.

제1심판결문 제3쪽 20행의 "해제되었다는"을 "해제되었고, 매매계약 제6조에 따라계약금을 반환하지 않는다는"으로 고치고, 그 아래에 다음 부분을 추가한다.

『5) 이에 원고는 2017. 8. 8. 피고의 기망을 이유로 한 매매계약의 취소를 주장하며이 사건 소를 제기하였다.』

○ 제1심판결문 제4쪽 아래로부터 5행의 아래에 다음 부분을 추가한다.

『4) 원고는 피고를 사기 등으로 형사 고소하였으나, 2018. 12. 27. 혐의없음(증거불충분) 등 불기소 결정을 받았다.』

○ 제1심판결문 제4쪽 아래로부터 2행의 "이 법원"을 "제1심법원"으로, 3행의 "14호증"을 "14, 29호증"으로 각 고친다.

○ 제1심판결문 제5쪽 10행의 "62,742,300원" 다음에 "(커피기계 구입비, 잔디밭 농지화 공사비, 불법건축물 철거 노무비 등 포함)"을 추가한다.

) 제1심판결문 제6쪽 4행과 제7쪽 9행의 "증인 H"를 "제1심증인 H"로 각 고친다. 제1심판결문 제7쪽 2행의 "없다." 다음에 아래 부분을 추가한다.

『오히려 을 제23, 24, 36호증의 각 기재, 제1심법원의 한국철도시설공단 및 남양주시청에 대한 각 사실조회결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 D 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하면서 남양주시 L, M 토지에 대한 도로점용허가와 이 사건E 토지에 대한 농지전용허가를 받아

진입로를 개설하고 지목변경을 하였으며, 이후 10년 이상 아무런 분쟁 없이 이를 이용해온 사실을 인정할 수 있을 뿐인바, 원고의 이사건 소 제기 이후 비로소 위와 같은 경계 침범 사실이 발견되었다고 보인다.』

2. 추가판단

가. 원고의 주장

원고가 이 사건 건물에서 카페 등을 운용하기 위해서는 차량의 출입이 필수적인데, 이 사건 진입로는 국유지를 침범하여 위법하고 달리 새로운 진입로를 개설할 수도 없어서 이 사건 매매목적물 중 이 사건 E 토지는 공도에 연결되지 않는 맹지가 된다. 또한 원고는 건축에 관한 지식이 없는 사회초년생인데다가 피고측으로부터 제공받은 설계도가 실제 읍사무소에 제출된 것과 달라서, 불법건축물 여부를 전혀 알 수가 없었다.

원고로서는 중대한 과실 없이 위와 같은 진입로 및 불법건축물 문제를 알지 못한 채 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 이에 관하여 피고의 기망이 인정되지 않더라도 적어도 매매계약의 중요부분에 대한 착오가 성립한다고 보아야 한다. 이 사건 2019. 3. 8.자 준비서면의 송달로써 민법 제109조 제1항에 따라 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고, 그에 따른 원상회복으로서 계약금의 반환과 주차장 공사대금 등 지출한 비용의 상환을 구한다.

나. 판단

1) 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 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 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 기초사실 및 앞서 든 각 증거와 갑 제35, 39, 40호증, 을 제23 내지 28, 36호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정들에 비추어

보면, 원고가 제출한 증거들을 모두 살펴보아도 원고가 이 사건 매매계약 내용의 중요부분에 착오를 일으켜 계약을 체결하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 착오로 체결되었음을 전제로 하는 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 진입로가 국가 소유의 토지 약 80㎡를 침범하고 있는 것은 사실이나, 적법한 도로점용허가와 건축허가를 받아 진입로 개설 및 지목변경이 이루어진 이상, 기존 설계대로 이 사건 E 토지에 진입로를 개설하는 것이 불가능하지 않을 뿐만 아니라, 이 사건 매매계약의 경위와 내용, 전체 목적물의 규모와 위치, 이후 계약 이행 경과 등 제반 사정에 비추어 볼 때, 원고가 당시 위와 같은 진입로의 일부 경계 침범을 알지 못하였다고 하여 이를 이 사건 매매계약의 중요 부분에 대한 착오라고 보기 어렵다.

나) 이 사건 건물의 불법건축물 및 무단 증축 부분의 위치와 구조, 외형, 재질, 규모 등에 의할 때, 이 사건 매매계약 체결 전에 현장을 방문하여 목적물을 육안으로 직접 확인한 원고로서는 당시 위와 같은 현황에 대하여 적어도 중요 내용은 인식하고 있었다고 봄이 타당한바, 피고측으로부터 건네받은 도면과 건축 허가 시 도면에 일부 차이가 있다는 등 원고가 내세우는 사정만으로 매매목적물 현황의 주요 부분에 대해 착오가 있었다고 인정하기 어렵다.

다) 원고는 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급기일 3일 전인 2017. 6. 27. 피고에게 계약에 없던 중도금 명목으로 1,000만 원을 송금하고, 잔금지급기일이 도과한 후 2017. 7. 14.경 피고로부터 지급 독촉을 받아 일부 잔금에 대한 부동산 담보 제공 등 지급조건 변경을 제안하기도 하였다. 2017. 6.경 무단 증축과 이 사건 진입로의 국유지 침범을 처음 알게 되었다는 원고가 이처럼 그 후에도 계약 이행을 전제로 행동한 점에 비추어 보아도, 이 사건 매매계약을 취소할 만한 중요 부분의 착오가 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신숙희, 판사 전휴재, 판사 이의영