

서울고등법원(춘천) 2023. 2. 3 선고 2022나1959 판결 [계약금 및 중도금 등 반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2023. 2. 3 선고 2022나1959 판결

춘천지방법원 원주지원 2022. 9. 1 선고 2020가합7152 판결

전문

원고, 항소인 1. B

2. D

3. E

4. F

5. G

6. H

7. I

8. J

9. K

원고들 소송대리인 법무법인 그린

담당변호사 이정신

피고, 피항소인 1. L 주식회사

소송대리인 법무법인 원주

담당변호사 정지욱

2. 주식회사 M

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 이동규

변 론 종 결 2022. 12. 23.

판 결 선 고 2023. 2. 3.

제1 심판결 춘천지방법원 원주지원 2022. 9. 1. 선고 2020가합7152 판결

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. (1) 피고들은 연대하여 원고 B에게 86,910,000원 및 이에 대하여 2016. 3. 5.부터, 원고 D에게 85,200,000원 및 이에 대하여 2016. 4. 8.부터, 원고 E에게 91,890,000원 및 이에 대하여 2016. 2. 17.부터, 원고 F에게 81,300,000원 및 이에 대하여 2016. 2. 24.부터, 원고 G에게 81,000,000원 및 이에 대하여 2016. 9. 22.부터, 원고 H에게 94,050,000원 및 이에 대하여 2016. 4. 18.부터, 원고 I에게 77,100,000원 및 이에 대하여 2016. 4. 18.부터, 원고 J에게 97,900,000원 및 이에 대하여 2016. 4. 18.부터, 원고 K에게 81,600,000원 및 이에 대하여 2016. 4. 18.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, (2) 피고 N는 원고 B에게 2,600,000원, 원고 D에게 2,550,000원, 원고 E에게 1,750,000원, 원고 F에게 1,440,000원, 원고 G에게 12,450,000원, 원고 H에게 2,800,000원, 원고 I에게 2,280,000원, 원고 J에게 2,900,000원, 원고 K에게 2,440,000원 및 각

이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 원고들이 이 법원에서 추가하거나 강조하는 주장에 대하여 아래 제2항과 같이 추가 판단을 하는 것 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 이 사건 각 매매계약의 무효취소 여부

1) 원고들의 주장 요지

이 사건 각 매매계약의 체결일은 2016. 초순경인데, 위 각 계약체결일 당시 이 사건 토지에 대하여는 대지조성사업의 신청이 이루어지지 아니하였고, 2018. 8. 16. 대지조성사업 신청이 이루어지기는 하였으나 그 신청자는 피고 L이 아닌 'R 주식회사'였다. 이와 같이 피고 L은 이 사건 토지에 관한 대지조성사업 신청 현황이나 대지조성사업 신청자 등에 관한 설명 없이 원고들과 이 사건 각 매매계약을 체결하였고, 매매계약을 체결하여도 이 사건 각 토지의 소유권을 원고들에게 이전하여 줄 수 있는 지위에 있지 않았으므로, 이 사건 각 매매계약은 무효이다. 설령 이 사건 각 매매계약이 유효하다고 하더라도 위와 같은 사정은 이 사건 각 매매계약의 취소사유에 해당하고, 원고들은 2022. 12. 21.자 준비서면 부분의 송달로써 이 사건 각 매매계약을 취소한다. 따라서 피고 L은 원고들에게 이 사건 각 매매계약에 따라 원고들로부터 받은 계약금, 중도금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 판단

가) 매매의 목적이 된 권리가 매도인이 아닌 타인에게 속한 경우에도 매도인은 매매계약을 체결할 수

있고, 이때 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 할 의무를 부담하는 것이며, 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에 매수인은 계약을 해제할 수 있다(민법 제569조, 제570조).

나) 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 각 매매계약상 매도인인 피고 L이 이 사건 토지의 소유자가 아니었던 사실은 인정되나, 그러한 사정만으로 이 사건 매매계약이 무효라고 할 수는 없고, 매도인이 매매목적물의 권리관계에 관하여 설명하였는지 여부도 매매계약의 유효성에 영향을 주지 않으며, 사회통념상 매수인에게 해제권을 행사시키거나 손해배상을 구하게 하는 것이 형평에 타당하다고 인정되는 정도의 이행장애가 있으면 매수인에게 해제권 및 손해배상청구권이 인정될 여지가 있을 뿐이다(대법원 1982. 12. 28. 선고 80다2750 판결 등 참조). 원고들의 이 부분 주장을 피고 L의 소유권이전의무 이행불능에 따른 해제권 및 손해배상청구권을 행사한다는 것으로 선행하더라도, 원고들이 제출하는 증거들만으로는 피고 L이 이 사건 토지의 소유권을 원고들에게 이전하는 것이 사회통념상 불가능하게 되었다고 보기 어렵고, 오히려 을나 제3, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 L은 R 주식회사를 통하여 이 사건 토지의 일부 매수인들에게 그 소유권이전등기를 마쳐준 사실이 인정될 뿐이다.

다) 위와 같이 피고 L이 이 사건 각 매매계약의 매도인으로서 이 사건 토지의 소유권을 이전하여 주는 데 어떠한 장애사유가 있다고 보기 어려운 이상, 원고들에게 이 사건 각 매매계약의 중요부분에 착오가 있다거나, 피고 L이 원고들에게 이 사건 각 매매계약에 관한 의사표시를 함에 있어서 장애를 일으킬 만한 기망행위를 하였다고 보기 어려우므로, 원고들이 이 사건 각 매매계약을 취소할 수 있다고 볼 수 없다.

라) 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 공동불법행위에 기한 손해배상책임 유무

1) 원고들의 주장 요지

피고 M는 피고 L의 대리인, 피고 N는 피고 M의 대표이사이자 공인중개사로서 이 사건 각 매매계약에 관여하였다. 이 사건 토지는 단독주택만을 지을 수 있는 곳으로서 다세대주택이나 원룸을 지을 수

없었음에도 불구하고, 피고 N는 원고들에게 ‘이 사건 토지는 다세대 주택이나 원룸을 지을 수 있는 곳이므로 그곳에 다세대주택이나 원룸을 지어 임대수익을 얻을 수 있고, 전매가 가능하므로 3개월 내지 5개월 이내에 전매하여 상당한 전매수익을 얻도록 해 주겠다’고 거짓말을 하였다. 위와 같은 피고 N의 기망행위는 피고들의 공동불법행위를 구성하므로, 원고들은 위와 같은 공동불법행위를 이유로 이 사건 각 매매계약을 해제하고, 기 지급한 이 사건 매매계약상 계약금 및 중도금 상당액을 손해배상으로 구한다.

2) 판단

불법행위란 계약관계를 전제하지 아니하고 가해자가 고의과실로 위법하게 피해자에게 손해를 입히는 행위를 말하는 것이고, 해제권은 계약관계를 전제로 하는 것이므로 불법행위를 이유로 한 해제권은 그 주장 자체로 성립할 수 없다.

원고들의 이 부분 주장을 공동불법행위를 원인으로 하여 곧바로 그와 상당인과관계있는 손해의 배상을 구하는 것으로 선해하더라도, 이 사건 각 매매계약에는 매매의 목적물이 ‘블록형 단독주택용지’임이 명시되어 있는 점(특약사항 제9항), 경찰은 피고 N가 원고들의 주장과 같이 기망행위를 하였다는 사기의 피의사실에 대하여 수사를 하였으나 2022. 7. 14. 증거불충분으로 혐의없다는 취지의 불송치결정을 한 점(을나 제8호증), 피고 N의 중개로 이 사건 토지를 매수한 매수인들과 피고 N 사이의 대화내용을 보더라도 피고 N가 ‘가구수 제한이 없고 원룸을 지을 수 있다는 뉘앙스의 이야기를 하였다’고 주장하는 일부 매수인의 주장이 있을 뿐 피고 N가 구체적으로 이 사건 토지의 매수인들에게 어떠한 설명을 하였는지 특정할 수 있을 만한 내용은 나타나 있지 아니한 점 등에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 원고들의 위 주장과 같은 기망행위를 공동으로 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고 M, N의 중개수수료 반환의무 유무

원고들은 이 사건 각 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되었으므로 피고 M, N가 이 사건 각 매매계약 체결시 원고들로부터 지급받은 중개수수료를 반환하여야 한다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이

이 사건 각 매매계약이 무효, 취소 또는 해제되었다고 볼 수 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고들의 피고들에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 견종철, 판사 이배근, 판사 이은상