

서울동부지방법원 2024. 7. 26 선고 2023나23465 판결 [매매대금 반환청구 등]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 7. 26 선고 2023나23465 판결

서울동부지방법원 2023. 2. 22 선고 2021가단146684 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 김동현

피고, 피항소인 1. B

소송대리인 법무법인 시티

담당변호사 강정일

2. C

변론종결 2024. 7. 5.

판결선고 2024. 7. 26.

제1심판결 서울동부지방법원 2023. 2. 22. 선고 2021가단146684 판결

주문

1. 원고의 피고들에 대한 항소와 이 법원에서 피고 C에 대하여 추가 및 확장한 예비적 청구를 모두

기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다.

주위적으로, 피고 B는 원고로부터 이천시 D 전 952㎡에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2021. 5. 17. 접수 제25686호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행 및 위 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 65,000,000원을 지급하라. 피고들은 연대하여 원고에게 10,000,000원과 이에 대하여 2023. 1. 11. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고들은 연대하여 원고에게 33,584,000원과 이에 대하여 2024. 4. 21. 자 청구취지 변경신청서 송달일 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 피고 C의 채무불이행을 원인으로 한 손해배상청구를 하다가 이 법원에서 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구를 선택적으로 추가하면서 피고 C에 대한 예비적 청구취지를 확장하였다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고치거나 추가하는 외에 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 그대로 인용한다.

【고치거나 추가하는 부분】

『제1심판결 제3쪽 마.항을 “마. 이 사건 부동산은 맹지로 바로 옆에는 국유지인 이천시 E 임야

793㎡(이하 ‘이 사건 국유지’라 한다)가 있고, 피고 B의 오빠 F(199㎡)과 H(455㎡)이 이 사건 국유지를 대부받아 경작하고 있다.”로 고치고, 그 아래에 “바. 이 사건 국유지 바로 옆에 있는 I 소유의 이천시 G 임야(이하 ‘이 사건 사유지’라 한다)에 아스팔트로 포장된 폭 3m의 현황도로(이하 ‘이 사건 현황도로’라 한다)가 있다.”를 추가한다.』

『[인정근거]에 “제1심법원의 한국자산관리공사 경기지역본부장에 대한 사실조회 결과”를 추가한다.』

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

1) 원고는 이 사건 부동산 매수 시 이 사건 국유지를 사용할 수 있고, 이로써 이 사건 국유지와 근접한 이 사건 현황도로를 이용할 수 있다는 피고들의 말을 믿고 주말농장이나 농막을 설치하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그런데 이 사건 국유지에는 이 사건 현황도로를 사용하기 위한 통로가 존재하지 않고, 피고들이 주장하는 통로는 이 사건 사유지에 있는 것이다. 피고들은 이 사건 현황도로와 이 사건 국유지의 사용이 가능하지 않음에도 원고를 기망하였고 원고는 그에 관한 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이는 이 사건 매매계약의 중요한 부분이라 할 것이므로, 기망 또는 착오를 원인으로 한 취소의 의사표시가 기재된 2021. 7. 5. 자 내용증명우편으로써 이 사건 매매계약이 취소되었다.

2) 피고 B는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 국유지의 사용을 가능하게 하거나 현황도로를 확보하여 이전하여 줄 의무가 있는데, 이를 이행하지 아니하고 그 이행도 불가능하므로 피고 B의 채무불이행을 원인으로 이 사건 소장 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다.

3) 따라서 피고 B는 원고로부터 이 사건 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차 이행 및 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 매매대금 65,000,000원을 반환하여야 하고, 이 사건 매매계약이 취소 또는 해제됨에 따라 매도자인 피고 B와 불법행위자인 공인중개사 피고 C은 연대하여 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 상당액의 손해배상금으로 10,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

이 사건 매매계약에 취소 또는 해제 사유가 없다 하더라도 이 사건 국유지 이용이나 현황도로 확보의무를 불이행한 채무불이행 또는 이 사건 부동산의 하자에 대한 담보책임에 따라 피고 B는 원고가 입은 손해에 대한 배상으로 이 사건 매매계약의 매매대금 65,000,000원에서 이 사건 부동산의 객관적인 가격인 공시지가 31,416,000원의 차액인 33,584,000원과 이에 대한 지연손해금을, 피고 C은 중개계약상 선관주의의무 위반 또는 위법한 중개행위로 인한 손해배상으로 피고 B와 연대하여 위 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구 중 기망에 의한 취소 주장

기초사실 및 위에서 든 증거들, 갑 제11, 13, 15, 24호증, 을가 제1, 13, 15, 18, 21, 22, 24호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재와 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고들이 원고가 이 사건 국유지까지 사용할 수 있다거나 이 사건 현황도로를 사용할 수 없음에도 사용할 수 있다고 말하는 등 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

1) 이 사건 매매계약 체결 이후 피고 C이 원고와 통화하면서 “오빠(F을 말함)가 이제 농사를 안 짓겠다고 하니까 다 넘겨주는 걸로 알고 있었고, 오빠가 대부계약을 했으리라고는 생각을 못했어요”라고 말하고, 원고에게 “노력하겠다”는 취지의 문자메시지를 보낸 사실, 피고 B가 피고 C에게 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하면서 오빠가 농사를 짓지 않는다고 말한 사실, 원고가 이 사건 부동산 공시지가 31,416,000원의 2배가 넘는 65,000,000원에 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 인정된다.

2) 그러나 원고는 이 사건 매매계약 전에 이 사건 부동산을 답사하여 이 사건 부동산이 맹지라는 사실 및 이 사건 현황도로의 위치와 존재를 모두 확인하고, 계약서 특약사항에 ‘매수인이 현장을 답사하고 계약함’, ‘매수인은 본 매매 토지가 지적도상 맹지임을 알고 현황도로를 사용하는 것임을 알고 진행하는 계약임’이라고 기재하였는데, 이 사건 국유지는 이 사건 매매계약의 대상에 포함되어 있지

않고, 이 사건 국유지의 사용을 특약사항에 기재하지도 않았다(원고 주장과 같이 이 사건 국유지 사용이 그렇게 중요한 사항이었다면 계약서에 이를 기재하지 않을 이유가 없어 보임).

3) 피고 B가 원고에게 이 사건 국유지 사용에 대하여 말하였다는 사실을 인정할 증거가 없고, 설령 피고 C이 원고 주장과 같이 위와 같은 취지의 말을 하였더라도 피고 C은 이 사건 매매계약의 중개인에 불과하므로, 계약의 내용이 되었다고 할 수 없다. 또한 이 사건 매매계약 이후 피고들의 문자메시지, 통화 내용, 피고 B와 F은 과거 유류분 반환 소송 등으로 사이가 좋지 않고 왕래가 거의 없었던 점, 피고 C이 이 사건 부동산을 보러 갔을 때 F이 휴경 중이었던 점 등에 비추어, 피고 B가 이 사건 매매계약 당시 F의 국유지 사용 여부에 대하여 알고 있었다고 보이지도 않는다. 또한 피고들은 자신들에게 아무런 권리가 없는 이 사건 국유지에 대하여 원고에게 사용권을 보장할 위치에 있지 않았고, 이러한 점은 원고도 알고 있었다고 보인다.

4) 위와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 피고 C이 작성한 이 사건 부동산에 관한 중개대상물 확인·설명서 ④ 입지조건 란에 기재된 ‘도로와의 관계 : 3m 도로에 접함’ 부분은 이 사건 부동산에서 이 사건 현황도로에 이르는 통로가 있다는 취지로 보인다.

5) 피고 B는 제1심법원에서 이 사건 국유지에 이 사건 부동산과 이 사건 현황도로 사이를 잇는 통로가 있다고 주장하였고, 제1심법원은 제1심증인 F이 ‘갑 제5호증(을가 제7호증) 2면 윗타리 왼쪽으로 이 사건 부동산에 들어갈 수 있고 자동차도 돌릴 수 있다. 출입을 막은 적이 없다’고 증언하자 이를 토대로 원고의 청구를 기각한 것으로 보인다. 그러나 위 통로는 이 사건 사유지에 위치하여 이 사건 부동산을 포함한 주변 여러 농지들의 농사를 위하여 경운기나 트럭이 출입하면서 사용되고 있는 것으로 보인다. 위 통로의 소유자를 불문하고, 이 사건 부동산에서 이 사건 현황도로에 이르는 통로가 있으므로 피고들이 원고에게 이 사건 현황도로를 사용할 수 있다고 말한 것이 기망이라고 할 수 없다[이 사건 사유지의 소유자인 I이 작성한 사실확인서(을가 제24호증)에도 ‘위와 같은 취지 및 원고의 출입을 막은 사실이 없다’는 내용이 기재되어 있다].

6) 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고들이 이 사건 현황도로 이용을 위해 이 사건 사유지를 이용해야 한다는 것을 알고 있었다면 원고를 기망한 것이거나 적어도 고지의무 위반으로 부작위에 의한 소극적 기망을 한 것이라고 주장하나, 피고들은 원래 위 통로가 이 사건 국유지에 위치한다고

생각하였는데, 이 법원에 와서야 이 사건 사유지에 위치한다는 사실을 알게 된 것으로 보이므로, 이 사건 매매계약 당시 피고들이 원고를 기망하였다고 보기도 어렵다.

나. 주위적 청구 중 착오에 의한 취소 주장

1) 관련 법리

의사표시는 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 내용의 착오가 되어 그 의사표시를 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 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 2001. 4. 10. 선고 2000다27510 판결, 대법원 2017. 9. 12. 선고 2017다216509 판결 등 참조). 민법 제109조에 따라 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 의사표시자의 인식과 그러한 사실이 어긋나는 경우라야 한다. 의사표시자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생을 예측한 데 지나지 않는 경우는 의사표시자의 심리상태에 인식과 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수 없다. 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 한 경우 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 법률행위를 한 사람이 스스로 감수하여야 하고 상대방에게 전가해서는 안 되므로 착오를 이유로 취소를 구할 수 없다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결 참조).

2) 판단

원고는 주말농장이나 농막 설치를 목적으로 이 사건 부동산을 매수하였고 이 사건 매매계약으로 이 사건 국유지도 사용할 수 있다고 생각하였는데 이는 피고들에 의하여 유발된 동기의 착오이며, 또한 이 사건 국유지를 통해 이 사건 현황도로를 사용할 수 있다고 생각했는데 이 사건 국유지에는 그러한 통로가 없으므로, 착오를 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다고 주장한다.

원고가 이 사건 국유지를 사용할 수 있다고 생각한 것은 이 사건 매매계약을 체결하게 된 동기의 착오라 할 것인데, 앞서 본 바와 같이 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고들이 이 사건 국유지를 사용할 수 있다는 착오를 유발하였다거나 이 사건 국유지의 사용이 이 사건 매매계약의 내용이 되었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 국유지에 이 사건 부동산과 이 사건 현황도로를 잇는 통로가 없다는 사정이 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

가) 이 사건 매매계약의 대상은 이 사건 부동산이고 계약서 특약사항에서 현황도로의 사용을 약정하였을 뿐인데, 이 사건 국유지에 F이 농사를 짓는지 여부나 이 사건 국유지 사용 가능 여부와 관계없이 이 사건 사유지에 있는 통로를 통하여 이 사건 현황도로를 이용할 수 있으므로, 이 사건 매매계약의 목적 달성에 아무런 지장이 없다.

나) 원고는 주말농장이나 농막을 설치하기 위해서 이 사건 부동산을 매수하였는데, 이 사건 사유지에 있는 위 통로로 자동차나 농기계 등의 출입이 가능하고 이에 주변의 농지들도 이를 이용하여 농사를 짓고 있으며, I은 위 통로의 출입을 막은 사실이 없는바, 원고가 이 사건 매매계약의 목적을 달성하기 위하여 이 사건 부동산과 이 사건 현황도로를 잇는 통로가 국유지인지 사유지인지는 문제되지 않아 보인다. 실제 원고는 이 사건 매매계약 후 잔금 기일 이전부터 위 통로를 이용해서 이 사건 부동산에 자유롭게 출입하며 경작을 하였다.

다) 원고가 이 사건 부동산이 맹지인 것과 이 사건 국유지가 국유인 것을 확인하고 이 사건 매매계약을 체결한 점 및 앞서 본 사정들에 비추어 볼 때, 이 사건 국유지를 자유롭게 사용하는 방법으로 이 사건 부동산을 이용하려고 한 것은 장래의 사항을 예측한 데 지나지 않는다고 할 것이다. 원고는 피고 C과의 전화 통화에서 “... 이 국유지는 그러면 내가 이거 매수할 수 있나요? 당장 매수할 생각은 없지만. ... 그래서 아 그러면은 내가 차후에 내가 또 뭐 기회가 돼서 그 쪽에서 매각을 한다 하면 사도되겠다, 그런 생각을 해서 내가 그걸 결정을 하게 됐거든요.”라고 말하기도 하였다.

다. 주위적 청구 중 채무불이행을 원인으로 한 해제 주장

원고는 피고 B가 현황도로를 확보하여 원고에게 이전하여 줄 의무가 있거나 원고가 이 사건 국유지를 자유롭게 사용할 수 있도록 해주어야 하는데, 이를 이행하지 않았거나 이행할 수 없으므로 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 주장한다.

그러나 앞서 본 사실들과 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 매매계약의 대상은 이 사건 부동산이고 이 사건 현황도로와 이 사건 국유지의 현실적인 사용을 넘어 그 사용권을 원고에게 이전해 줄 의무는 없는 점, 이 사건 국유지의 사용 여부는 이 사건 매매계약에 포함된 사실이 없는 점, 원고도 이 사건 국유지가 국유인 사실을 알았고, 피고 B가 이 사건 국유지의 사용권을 보장할 수 있는 지위에 있지도 아니한 점, 이 사건 현황도로는 이 사건 사유지에 있는 통로를 통해 충분히 사용이 가능하므로 이 사건 매매계약의 목적 달성에 아무런 지장이 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 피고 B에게 위와 같은 의무가 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

[원고는 변론재개신청서에서 '이 사건 매매계약의 급부에는 이 사건 부동산의 소유권이전이라는 주된 급부 이외에 부수적이거나 이 사건 부동산의 사용·수익을 위 이 사건 국유지의 점유(점유권)를 이전해 주겠다는 묵시적인 약정에 따른 급부가 존재하는데, 피고들의 채무불이행에 따라 원고는 이 사건 국유지를 통해 이 사건 현황도로를 사용하지 못하는 손해를 입었다고 주장하며, 변론재개를 신청하였다. 그러나 앞서 본 바와 같은 여러 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에 이 사건 국유지의 점유(점유권)를 이전해 주겠다는 약정이 묵시적으로라도 포함되어 있다고는 도저히 볼 수 없다.]

라. 예비적 청구(손해배상 청구)

1) 피고 B

가) 채무불이행책임

피고 B가 이 사건 매매계약의 채무를 불이행하였다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

나) 하자담보책임

원고가 이 사건 사유지에 있는 통로를 통해 이 사건 현황도로를 사용할 수 있는바, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 부동산이 이 사건 매매계약에서 정한 목적을 달성함에 있어 하자가 있다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

2) 피고 C

가) 채무불이행책임

앞서 본 사실들과 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고 C이 작성한 중개대상물 확인·설명서 입지조건 란에 기재된 ‘도로와의 관계 : 3m 도로에 접함’ 부분은 이 사건 부동산에서 이 사건 현황도로에 이르는 통로가 있다는 취지로 보이는 점, 원고가 피고 C을 고발하여 부과된 과태료에 대하여 피고 C이 이의신청한 수원지방법원 여주지원 2021과10440 공인중개사법위반 사건에서 법원은 ‘피고 C이 허위광고를 하거나 허위설명을 하였다고 볼 수 없다’는 이유로 과태료를 부과하지 아니한다는 결정을 한 점, 이 사건 사유지에 있는 통로를 통해 이 사건 매매계약의 목적 달성이 가능한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 선량한 관리자의 주의의무를 위반하여 원고에게 손해를 입혔다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

나) 불법행위책임

이 법원의 이천시장에 대한 사실조회 결과에 의하면, 피고 C이 피고 B로부터 중개보수를 초과 수수하여 공인중개사법 제33조 제1항 제3호를 위반하였다는 이유로 이천시장으로부터 업무정지 3개월의 행정처분을 받은 사실은 인정된다.

그러나 위 사실과 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 이 사건 매매계약을 중개하면서 원고에게 불법행위를 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 기각하여야 한다.

원고의 주위적 및 예비적 청구(원고가 피고 C에 대하여 이 법원에서 추가 및 확장한 예비적 청구

제외)를 기각한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소와 피고 C에 대하여 이 법원에서 추가 및 확장한 예비적 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조규설, 판사 이영풍, 판사 하헌우