

서울중앙지방법원 2016. 8. 17 선고 2015가합562661 판결 [매매대금 감액청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

피고현대모비스 주식회사

변론 종결2016. 4. 25.

판결 선고2016. 8. 17.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 1,450,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 매매계약체결 및 대금지급

1) 원고 A, 주식회사 중앙산업개발(이하 '중앙산업개발'이라 한다)은 2007. 5. 1. 피고로부터 청주시 흥덕구 D 외 21필지 34,238m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 위 토지의 지상건물 일체 9,809.12m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 매매대금 12,500,000,000원에 매수하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고 A 및 중앙산업개발은 2007. 6. 11. 피고와 이 사건 매매계약에서 매수인을 '원고 A 및 중앙산업개발'에서 '원고 A'로 변경하는 내용의 부동산매매계약 변경합의(이하 '이 사건 제1차 변경합의'라 한다)를 하였고, 이후 원고 A는 2007. 10. 31. 피고와 매매대금의 지급방법 등을 일부 변경하는 내용의 부동산매매계약 2차 변경합의(이하 '이 사건 제2차 변경합의'라 한다)를 한 뒤, 2009. 10. 15. 피고와 위 부동산매매계약의 매수인을 '원고 A'에서 '원고 A, B, C'으로 변경하는 내용의 부동산매매계약 3차 변경합의(이하 '이 사건 제3차 변경합의'라 한다)를 하였다.

3) 원고들은 2009. 10. 29. 피고와 최종적으로 거래조건을 확정하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 제4차 변경계약'이라 한다)을 다시 체결하고, 같은 날 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 모두 지급하였다. 이 사건 제4차 변경계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(매매목적물)

1. 본 계약에 따른 매매의 목적물은 다음 각호의 토지 및 건물/구축물(이하 개별적으로 '토지', '건물'이라 하고, 총칭하여 '부동산'이라 한다)로 한다.

1) 토지: 충북 청주시 흥덕구 D 외 21필지(토지목록 별첨) 34,238m²

2) 건물: 전항의 토지의 지상건물 일체(건물목록 별첨) 9,809.12m²

제2조(매매대금)

1. 부동산의 매매대금 총액은 일금 일백이십오억원(₩12,500,000,000)으로 한다. 단, 건물에 대한 부가가치세가 포함되어 있다(토지 5,662,087,240원, 건물 6,216,284,327원, 부가세 621,628,433원).

2. 토지, 건물에 대한 각각의 매매대금액은, '국세청 기준시가에서 토지매매대금과 건물매매대금이 차지하는 비율'을 '전항의 매매대금 총액'에 곱하여 산정한다.

나. 흥덕구청의 일부 토지의 면적정정 통보

원고들은 2015. 7. 2. 청주시 흥덕구청으로부터 이 사건 토지 중 일부 필지인 청주시 흥덕구 E 임야의 면적은 원래 2,270m²이었으나 등록사항의 오류로 6,248m²로 기재되었으므로, 위 토지의 면적을 6,248m²에서 2,270m²으로 변경하는 지적공부정리(면적정정) 신청을 하라는 내용을 통보받았다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

가. 원고들은 주택건설사업을 할 목적으로 이 사건 토지가 필요하였으나, 세제 혜택 등 피고의 편의를 위하여 이 사건 토지 및 건물을 함께 매수한 것이다. 매매대금의 경우 이 사건 토지의 면적이 34,238m²(10,356평)이므로, 위 토지의 면적을 약 10,000평을 보고 평당 매매대금 1,250,000원을 곱하여 12,500,000,000원으로 정하였으므로, 이 사건 매매계약은 수량지정매매에 해당한다. 원고들은 2015. 7. 2. 청주시 흥덕구 E 임야의 등록사항 오류가 발견하여 이 사건 토지의 면적이 3,978m²가 부족함을 알게 되었다.

다. 이에 원고들은 피고에게 민법 제574조, 제572조에 기하여 과다하게 지급된 매매대금 1,450,000,000원[= 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 12,500,000,000원 × 11.6%(= 3,978m²/34,238m² × 100), 소숫점 두 자리 이하에서 반올림]의 감액 및 위 금액의 반환을 구한다. 나. 이 사건 매매계약이 수량지정매매에 해당하지 않더라도, 이 사건 매매계약 중 위 면적이 초과된 부분에 대한 계약은 '원시적 불능'인 계약으로 무효이다. 그러므로 피고는 부당이득으로서 원고들에게 무효인 부분에 해당하는 매매대금 1,450,000,000원을 반환할 의무가 있다.

다. 나아가 원고들은 이 사건 매매계약의 중요 부분인 이 사건 토지의 면적에 관하여 착오를 하였고, 피고는 원고들의 지적측량을 저지하여 위 착오를 유발하였다. 원고들은 민법 제109조 제1항에 기하여 2016. 3. 22.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약 중 위 면적이 초과된 부분에 한하여 계약을 취소한다. 따라서 피고는 부당이득으로서 원고들에게 취소된 부분에 해당하는 매매대금 1,450,000,000원을 반환할 의무가 있다.

3. 목적물의 수량 부족에 따른 매매대금 감액청구에 관한 판단

가. 관련 법리

민법 제574조에서 규정하는 '수량을 지정한 매매'라 함은 당사자가 매매의 목적인 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 하여 정한 경우를 말하는 것이므로, 토지의 매매에 있어서 목적물을 공부상의 평수에 따라 특정하고 단위면적당 가액을 결정하여 단위면적당 가액에 공부상의 면적을 곱하는 방법으로 매매대금을 결정하였다고 하더라도 이러한 사정만으로 곧바로 그 토지의 매매를 '수량을 지정한 매매'라고 할 수는 없는 것이고, 만일 당사자가 그 지정된 구획을 전체로서 평가하였고 평수에 의한 계산이 하나의 표준에 지나지 아니하여 그것이 당사자들 사이에 대상 토지를 특정하고 대금을 결정하기 위한 방편이었다고 보일 때에는 '수량을 지정한 매매'가 아니라고 할 것이다. 반면 매수인이 일정한 면적이 있는 것으로 믿고 매도인도 그 면적이 있는 것을 명시적 또는 묵시적으로 표시하고, 나아가 당사자들이 면적을 가격 결정 요소 중 가장 중요한 요소로 파악하고 그 객관적인 수치를 기준으로 가격을 정하였다면 그 매매는 '수량을 지정한 매매'라고 하여야 할 것이다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다13914 판결 등 참조).

나. 인정사실

앞서 든 증거에 더하여 갑 제4, 5호증, 을 제1 내지 7호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 중앙산업개발은 청주시 흥덕구 G 유통업무설비지구의 개발사업을 추진하기 위해 피고가 소유하고 있는 이 사건 토지 및 건물을 매입하기로 하고, 2006. 5. 3. 피고에게 매수대상은 '청주시 흥덕구 D 외 토지 및 건물일체', 매수청구금액은 '일금 92억원정'으로 기재한 내용의 부동산매입제안서를 보냈다.

② 중앙산업개발은 청주시와 개발협약이 늦어지자, 피고와 수 차례에 걸쳐 매매가격, 매매일정 등 협의를 진행하였다. 중앙산업개발은 그 과정에서 피고에게 2006. 9. 13. 매매대금을 '110억원(건물분 부가세 포함)'으로 증액하는 내용의, 2007. 2. 5. 매매대금을 '125억원(건물분 부가세 포함)'으로 증액하는 내용의 각 부동산매입의향서를 보냈다. 위 부동산매입의향서 등 협의서류를 보면, 매매대금은 이 사건 토지 및 건물을 포괄하여 총액으로 기재되어 있을 뿐이고, 평수를 기준으로 구체적인 산정방법은 나와 있지 않다.

③ 중앙산업개발과 원고 A는 2007. 5. 1. 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다. 위 당사자들은 이

사건 매매계약서에 이 사건 토지와 건물을 매매목적물로 하고, 매매대금은 12,500,000,000원으로 명시하였고, 위 매매계약서 별첨에 각 토지 및 건물의 주소와 지목/구조, 면적의 구체적인 내용을 기재하면서도 위 각 토지 및 건물별로 매매대금을 특정하지는 않았다.

④ 중앙산업개발은 유통업무설비지구 개발사업을 추진하면서, 2008. 3. 19. 위 사업을 위한 토지매입비가 평당 1,265,000원 이하가 되는 경우 사업성이 있을 것으로 평가한 수지분석표를 작성하기도 하였다.

⑤ 중앙산업개발, 원고 A와 피고는 위 유통업무설비지구 개발사업의 진행이 늦어지자, 약 2년 간 3차례에 걸쳐 이 사건 매매계약의 내용을 변경하였고, 이 사건 제3차 변경합의를 통해 위 부동산매매계약의 매수인을 최종적으로 원고들로 변경하였다. 원고들은 2009. 10. 29. 피고와 최종적으로 거래조건을 확정하는 내용의 이 사건 제4차 변경계약을 체결하면서 매매목적물과 매매대금의 내용을 이 사건 매매계약과 동일하게 하였고, 제2조(매매대금) 제1항 옆에 수기로 '토지 5,662,087,240원, 건물 6,216,284,327원, 부가세 621,628,322원'을 기재하였다.

다. 판단

위 각 인정사실에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 중앙산업개발 또는 원고들이 유통업무설비지구 개발사업을 추진하기 위해 피고와 이 사건 매매계약 및 각 변경합의를 하는 과정에서 위 E 임야의 면적으로 포함한 이 사건 토지의 면적이 34,238m²가 되어야 한다는 사실을 밝혔다고 볼 수 있는 어떠한 자료도 제출한바 없는 점, ② 이 사건 매매계약서 및 각 변경합의를 보면, 이 사건 토지 및 건물의 매매대금 총액이 12,500,000,000원으로 기재되어 있으며 이 사건 토지의 평당 가격을 기준으로 매매대금을 산정하였다는 내용은 발견되지 않고, 당사자들은 이 사건 제4차 변경계약에 수기로 각 토지, 건물의 매매대금을 특정하여 기재한 점, ③ 원고들은 토지매입비가 평당 1,265,000원 이하가 되는 경우 사업성이 있을 것으로 보고, 평당 매매대금 1,250,000원에 이 사건 토지의 면적 약 10,000평을 곱하여 최종적으로 매매대금을 12,500,000,000원으로 정한 것이라고 주장하나, 원고들이 제시한 수지분석표는 매매대금을 12,500,000,000원으로 정한 이 사건 매매계약이 체결일(2007. 5. 1.)로부터 약 1년이 경과한 2008. 3. 19.에 작성된 점, ④ 원고들은 유통업무설비지구 개발사업을 진행하기 위해서는 토지의 면적이 무엇보다 중요하다고

주장하고 있지만, 원고들이 이 사건 토지의 면적 부족을 이유로 실제로 위 사업에 참여하지 못한 것은 아니며, 원고들은 제3자에게 이 사건 토지 및 건물을 매도하는 과정에서 이 사건 토지의 실제 면적이 지적공부와 다른 사실을 발견하게 되었을 뿐인 점, ⑤ 원고들은 피고가 원고들의 측량 시도를 만류하였다고 주장하나, 원고 측 증인 H의 증언 외에 이를 입증할 객관적인 증거는 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고들과 피고는 처음부터 이 사건 토지 및 건물 전체를 이 사건 매매계약 및 각 변경합의의 매매목적물로 삼고 위 토지와 건물의 총 매매대금을 12,500,000,000원으로 정한다는 점에 의사가 일치되어 있었을 뿐, 이 사건 토지의 면적을 가격 결정 요소 중 가장 중요한 요소로 파악하고 그 객관적인 수치를 기준으로 가격을 정한다는 점에 대한 합의가 있었다고 보기 어렵다. 그렇다면 이 사건 매매계약 및 각 변경합의를 '수량을 지정한 매매'로 볼 수 없으므로, 원고들의 피고에 대한 매매대금 감액청구는 이유 없다.

4. 매매계약 일부 무효에 따른 부당이득반환청구에 관한 판단

가. 관련 법리

부동산매매계약에 있어서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우에는 그 매매가 수량지정매매에 해당할 때에 한하여 민법 제574조, 제572조에 의한 대금감액청구권을 행사함은 별론으로 하고, 그 매매계약이 그 미달 부분만큼 일부 무효임을 들어 이와 별도로 일반 부당이득반환청구를 하거나 그 부분의 원시적 불능을 이유로 민법 제535조가 규정하는 계약체결상의 과실에 따른 책임의 이행을 구할 수 없다(대법원 2002. 4. 9. 선고 99다47396 판결 참조).

나. 판단

앞서 본 바와 같이 원고들과 피고는 이 사건 토지 및 건물 전체를 매매목적물로 삼고 위 토지와 건물의 총 매매대금을 12,500,000,000원으로 정하여 매매계약을 체결하였을 뿐, 매매목적물인 이 사건 토지가 일정한 면적을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 면적을 기준으로 하여 매매계약을 체결하였다고 보기 어렵다. 그러므로 원고들은 이 사건 매매계약 체결 후 이 사건 토지의 면적이 일부 부족하다는 사실이 밝혀졌다는 사정만으로 이 사건 매매계약 중 그 미달 부분만큼 일부 무효임을 들어 부당이득반환청구를 할 수 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

5. 착오에 기한 매매계약 일부 취소에 따른 부당이득반환청구에 관한 판단

가. 관련 법리

하나의 법률행위의 일부분에만 취소사유가 있는 경우, 그 법률행위가 가분적이거나 그 목적물의 일부가 특정될 수 있고, 나머지 부분이라도 이를 유지하려는 당사자의 가정적 의사가 인정되는 경우 그 일부만의 취소도 가능하다고 할 것이다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2002다18435 판결 참조). 한편, 동기의 착오가 법률행위의 내용 중 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

나. 판단

앞서 본 바와 같이, 원고들과 피고는 이 사건 토지와 건물을 현상대로 매수하면서 총 매매대금을 12,500,000,000원으로 정한다는 점에 의사가 일치되어 있었을 뿐이므로, 원고들이 이 사건 토지의 면적이 34,238m²(10,356평)에 해당한다는 사실을 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 하더라도, 이는 동기의 착오에 해당한다. 그런데 이 사건 매매계약 체결 과정에서 원고들이 피고에게 그 동기를 표시하여 그것이 이 사건 매매계약의 내용으로 되었다고 볼 만한 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

6. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사우라옥

판사이원호

판사이인민