

서울중앙지방법원 2020. 6. 11 선고 2019가합528003 판결 [부동산매매계약취소 및
매매대금반환청구]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이상용

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인 세인

담당변호사 이종태

변론 종결 2020. 5. 14.

판결 선고 2020. 6. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 361,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지
연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고로부터 아래 표와 같이 각 부동산의 일부씩을 매수하기로 하면서(이하 '이 사건 각 매매'라고 한다) 2018. 12. 17.경부터 2019. 1. 7.경까지 11회에 걸쳐 매매대금으로 합계 357,390,000원을 모두 지급하였다.

1	2018. 12. 17.	수원시 장안구 C 임야 9,917㎡ 중 661㎡(약 200평)	99,800,000원	98,802,000	
2	2018. 12. 17.	시흥시 D 임야 24,095㎡ 중 330㎡(약 100평)	43,900,000원	43,461,000	
3	2018. 12. 20.	안산시 상록구 E 임야 19,934㎡ 중 661㎡(약 200평)	65,800,000원	65,142,000	
4	2019. 1. 2.	수원시 장안구 C 임야 9,917㎡ 중 332㎡(약 100평)	49,900,000원	49,401,000	순번 1 부동산과 같은 지번
5	2019. 1. 7.	의정부시 F 임야 267,077㎡ 중 1,322㎡(약 400평)	39,600,000원	39,204,000	
6	2019. 1. 7.	인천 남동구 G 임야 7,934㎡ 중 661㎡(약 200평)	62,000,000원	61,380,000	
합계	361,000,000	357,390,000			

나. 이 사건 각 매매 계약서에는, 피고의 소유권이전등기와 관련하여 아래와 같이 명시되어 있다.

제3조(소유권 이전)

1) 각 매매계약서(갑 제2호증의 각호) 말미의 수기 부분 참조

① "을(원고)"은 소유권이전등기 가능 시 "갑(피고)" 또는 "갑(피고)"이 지정한 법무대리인에게 소유권이전등기에 필요한 서류 인도 등 제반절차를 이행한다.

② 전항의 소유권이전등기 관련 "을(원고)"의 등기이행절차상 피해를 방지하기 위하여, "을(원고)"은 잔금지급 시 "갑(피고)"에게 소유권이전등기에 필요한 등본, 도장, 기타 제반서류를 위탁하고, 등기절차수행권한을 위임하며, 이에 따라 "갑(피고)" 또는 "갑(피고)"이 지정한 법무대리인 등 제3자가 소유권이전등기업무를 진행한다.

【인정근거】: 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

① 이 사건 각 매매는 부동산의 일부를 각 목적물로 하고 있음에도 구체적인 위치가 특정되어 있지 않아 무효이거나, 매매의 중심적 법률효과인 소유권이전등기를 '가능 시'에 해주기로 하는 등 구체적인 내용도 없이 무효인 정지조건에 의존하고 있어 일부 무효의 법리에 따라 이 사건 각 매매 전부가 무효로 된다.

② 무효가 아니라고 하더라도, 이 사건 각 매매의 목적인 부동산들은 모두 개발제한구역 내에 있는 임야로 개발가능성이 거의 없음에도 피고는 원고에게 구체적인 개발계획이 있는 것처럼 기망하였거나, 원고가 계약의 중요부분에 관하여 착오에 빠진 상태였다.

이에 원고는 사기 또는 기만에 의한 의사표시로 체결된 이 사건 각 매매를 취소하는 바이다.

③ 이 사건 각 매매는 무효이거나 기망 또는 착오에 기한 의사표시로서 적법하게 취소되었으므로, 피고는 원고에게 위 각 매매의 유효를 전제로 지급받은 대금 합계 361,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 각 매매는 타인권리매매로서 피고가 그 소유권을 취득한 후 원고에게 소유권이전등기를 해주기로 하였거나, 피고는 잔금을 지급받으면서 해당 부동산의 지분에 관하여 소유권이전등기를 해주기로 한 것이므로 매매의 목적물 및 소유권이전등기의 시기가 특정되어 있는 등 원고 주장의 무효사유가 존재하지 않는다.

피고는 원고에게 충분한 설명과 자료를 제공하면서 향후 개발호재로 이 사건 각 매매계약의 부동산 시세가 상승할 것이라며 투자를 권유하였을 뿐, 위 각 부동산을 분할하거나 개별적인 개발이 가능하다고 말한 사실이 없어 기망 또는 착오에 해당하지 아니한다.

이 사건 각 매매는 모두 유효하므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 이 사건 각 매매의 무효 여부

가. 목적물이 특정되었는지 여부

앞서 인정하였거나 앞서 실시한 증거에 의하면, 원고와 피고는 해당 필지의 일부씩을 매매 목적으로 정하고 평당 가격을 기준으로 그 대금을 정하였음에도, 매매 목적물의 구체적인 위치에 관하여는 아무런 정함이 없었던 사실이 인정된다.

그러나 앞서 실시한 증거와 갑 제14호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들 즉, ① 원고는 매수할 필지의 면적·가격 등에 대해 협의를 하였을 뿐 피고에게 매수할 필지의 구체적인 위치에 대해 확인하진 않았고, 피고 또한 원고에게 해당 필지의 구체적인 위치를 특정하여 설명·고지한 바 없는 점, ② 원고와 피고 사이에 해당 필지의 구체적인 분필절차에 관하여 협의한 정황도 드러나지 않는 점, ③ 아래 나.항의 표 기재와 같이 피고는 이 사건 각 매매의 목적이 된 해당 필지에 관한 '일부 지분'을 취득한 후 이를 다시 나누어 원고를 비롯한 제3자들에게 매각한 점, ④ 이 사건 각 매매 계약서 말미에는 "분할 진행시 새로운 지번 부여됨"이라고 수기로 기재되어 있어 계약 당시 매매의 목적이 된 해당 필지가 분할될 것인지 여부가 불분명하였던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 매매는 해당 필지의 '일부 지분'을 그 목적으로 정하였다고 할 것이다.

나아가 갑 제2호증의 각 기재에 의하면 이 사건 각 매매 계약서 '부동산의 표시'란에는 해당 필지의 구체적인 '면적'이 기재되어 있고, 이를 종합해 보면 원고와 피고는 각 해당 필지 전체 면적 중 위각 매매 계약서에 기재된 면적에 해당하는 지분을 이 사건 각 매매의 목적으로 특정하였다고 해석함이 타당하다.

원고의 주장 및 앞서 인정한 사실만으로는 이 사건 각 매매가 목적물이 특정되지 아니한 매매라거나, 해당 필지 중 위치가 구체적으로 특정된 일부 부동산을 목적으로 하는 계약이라고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 소유권이전등기의 '시기' 부분에 관한 판단

앞서 인정하였거나 갑 제2호증의 각 기재에 의하면 이 사건 각 매매의 소유권 이전 시기와 관련하여 각 매매 계약서 제3조 제1항에서는, '소유권이전등기 가능 시'에 원고가 피고 측에 등기관 관련 서류를 건네주는 것으로 기재되어 있는 사실, 원고는 피고에게 매매대금을 일시불 또는 계약일에 가까운 때 전부 지급하기로 약정하였고 이에 따른 매매대금 전부를 지급한 사실, 피고는 각 매매대금을

지급받고도 소유권이전등기를 경로해 주지 않고 있는 사실이 각 인정되는 바, 원고와 피고는 잔금지급과 동시에 소유권이전등기를 해주기로 하는 보통의 매매와 달리 이 사건 각 매매를 체결하면서 소유권이전등기 시기를 잔금 지급일과 다르게 정하기는 하였다고 할 것이다.

한편 앞서 실시한 증거 및 변론 전체의 취지를 종합해 보면 아래 각 사정들을 인정할 수 있다.

① 법률행위의 부관에 표시된 사실이 그 발생 여부가 불확실한 장래의 사실이라면 이는 조건이고, 그 발생은 확실하지만 단지 그 시기가 불분명한 사실은 불확정기한이라고 할 것인바, 이때 법률행위의 부관이 조건인가 아니면 불확정기한인가 하는 것은 법률행위의 해석의 문제로서 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 할 것이다(대법원 2006. 12. 21. 선고 2005다40754 판결).

② 이 사건 각 매매 계약서에는, 원고의 등기이행절차상 피해를 방지하기 위해, 원고가 잔금지급과 동시에 미리 피고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 건네주고 소유권이전등기절차 권한도 위임해 두기로 하였다(각 계약서 제3조 제2항).

③ 아래 표와 같이, 피고는 이 사건 각 매매 체결일 무렵 해당 필지에 관한 소유권을 취득하지 못한 상태였고(순번 2 제외) 그 후 전체 필지가 아닌 각 일부 지분에 관한 소유권을 순차로 취득하였다.

1	2018. 12. 17.	수원시 장안구 C 임야 9,917m ² 중 661m ² (약 200평)	2019. 1. 16.	23149917	
2	2018. 12. 17.	시흥시 D 임야 24,095m ² 중 330m ² (약 100평)	2018. 11. 26.	667724095	
3	2018. 12. 20.	안산시 상록구 E 임야 19,934m ² 중 661m ² (약 200평)	2019. 1. 23.	462919934	
4	2019. 1. 2.	수원시 장안구 C 임야 9,917m ² 중 332m ² (약 100평)	2019. 1. 16.	23149917	순번 1 부동산과 같은 지번
5	2019. 1. 7.	의정부시 F 임야 267,077m ² 중 1,322m ² (약 400평)	2019. 2. 28.	33058267077	
6	2019. 1. 7.	인천 남동구 G 임야 7,934m ² 중 661m ² (약 200평)	2019. 3. 15.	39677934	

④ 이 사건 각 매매 중 '시흥시 D 임야(위 표의 순번 2)'와 관련하여, 피고는 위 매매 체결일 무렵 해당 부동산의 지분을 소유하고 있었으므로 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 해당 지분에 관한 소유권이전등기를 경료해 줄 수 있었음에도, 피고는 곧바로 그 소유권이전등기를 이전해 주지 않았고 원고도 위 시흥시 소재 임야에 관한 소유권이전등기만을 별도로 요구하지 않았다.

⑤ 원고는 이 사건 각 매매별로 구분하지 않고 피고가 알려주는 전체 금액을 기준으로 매매대금을 지급하였다.

⑥ 피고는 이 사건 각 매매 체결 무렵 위 표의 순번 2 부동산을 제외한 나머지 부동산에 관하여 경매 등을 통해 해당 부동산 지분을 취득할 예정이었던 것으로 보인다.

이상의 각 사정을 종합해 보면, 이 사건 각 매매 제3조 제1항에서 규정한 '소유권이전등기 가능 시'의 의미는 피고가 해당 부동산 지분에 관하여 그 소유권을 취득하는 것을 불확정기한으로 정한 것이라고 봄이 타당하다(나아가 소유권이전등기절차의 편의 등을 위해 원고가 매수하기로 한 해당 부동산 지분을 피고가 전부 취득하였을 때 일괄하여 소유권이전등기절차를 이행해 주기로 하는 묵시적 합의가 있었던 것으로 보인다).

앞서 인정한 사실만으로는 이 사건 각 매매에 관한 피고의 소유권이전등기의무를 장래 발생 여부가 불확실한 정지조건으로 정하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결

이 사건 각 매매에 원고가 주장하는 바와 같은 각 무효사유가 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 각 매매가 무효임을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 이 사건 각 매매계약의 취소사유에 관한 판단

갑 제5 내지 10호증의 각 기재, 이 법원의 수원시장·안산시장·시흥시장·의정부시장·인천광역시장에 대한 각 사실조회 회신결과에 의하면 이 사건 각 매매의 목적이 된 부동산들은 당시 구체적인 개발계획이 없었고 개발제한구역 내의 임야로서 분할 및 개별적인 개발에 여러 행정적 제한이 있었던 사실이 인정된다.

나아가 피고가 이 사건 각 매매의 목적이 된 부동산에 관하여 주변시세에 비해 훨씬 저렴하다거나, 구체적인 개발 계획(아파트 등 건축 계획)이 있는 것처럼 말하는 등 원고를 기망하였거나, 원고가

착오에 빠져 있었는지 여부에 관하여 보건대 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들 즉, 원고는 이 사건 각 매매 대상 부동산들이 거래제한구역(그린벨트) 내에 있는 부동산임을 알고 있었던 점, 이 사건 각 매매 계약서상 해당 부동산들의 지목은 '임야'로 명시되어 있고, 나아가 각 매매 계약서 제11조에서는 원고가 매매목적물에 관한 현황 등을 충분히 검토한 후 투자목적으로 계약을 체결한다는 내용이 포함되어 있는 점, 원고는 피고에게 해당 부동산의 주변 교통망, 주변 개발호재 등을 설명하면서 투자를 권유한 점(을 제1호증의 제9, 11쪽 등 참조) 등에 비추어 보면, 피고는 원고에게 해당 부동산의 장래 개발가능성을 설명하면서 투자를 권유하였고 원고도 장래 개발가능성을 믿고 이 사건 각 매매를 체결하였다고 봄이 타당하다.

피고가 구체적인 개발계획이 있는 것처럼 기망하였다거나 원고가 법률행위의 주요 내용에 관하여 착오하였음을 전제로 하는 원고의 취소 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오권철

판사정윤택

판사전희숙

1) 각 매매계약서(갑 제2호증의 각호) 말미의 수기 부분 참조