

서울중앙지방법원 2021. 4. 8 선고 2020가단18543 판결 [매매대금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 이종환

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 (유한) 우송

담당변호사 강태순

변론 종결 2021. 2. 25.

판결 선고 2021. 4. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 51,170,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 부동산 매매업, 컨설팅업 등을 주된 사업목적으로 설립된 회사로서, 2017. 3. 10. 원고에게 피고 소유의 경기도 수원시 장안구 C 임야 12128㎡('이 사건 임야'라고 한다) 중 215/12128지분('이 사건 부동산'이라고 한다)을 1㎡당 238,000원으로 평가하되 2% 상당을 할인하여 대금 51,170,000원에 매도하는 아래와 같은 내용을 포함하는 계약('이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

제3조 3 원고는 매매목적물의 현 상태에 관하여 매도인의 직원에게 안내받고 본인도 조사 검토한 후 이 계약을 체결하는 것으로서, 직원의 사건에 의하여 회사에서 알지 못하는 과대광고에 현혹되어 매수한 사실이 없으므로 소유권 이전등기를 경료한 이후부터는 어떠한 경우라도 원고는 피고에게 책임을 묻지 아니한다.

제6조

원고는 위 표시의 토지를 분양 받기 전 토지의 제반 서류를 점검하고 계약 체결 전 사전 답사하여 그 상태와 형상 및 사용에 관한 제반 사항에 관하여 상세히 조사, 검토 후 투자목적으로써 합당하며 본 계약을 체결하는 것이므로 이하 당사자 간의 예상치 못한 각 호의 사항에 관하여는 피고는 일체 책임을 지지 아니하며 공법상의 부담을 이유로 하여 대금감액, 대금납부의 지연 또는 계약의 해제를 요구하거나 기타 책임을 피고에게 묻지 아니한다.

나. 소외 D은 원고의 조카이며, 2016. 11.경부터 2017. 11.경까지 피고의 직원으로서 근무하였다. D은 위와 같이 피고의 직원 신분을 가지고 있는 기간 중인 2017. 3. 10. 자신의 삼촌인 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 설명하고 원고를 대리하여 피고와 사이에 이 사건 계약을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 매매계약상의 대금을 피고에게 지급하고, 이 사건 부동산에 관하여 2017. 5. 31.

수원지방법원 장안등기소 접수 제13266호로 원고 명의 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 임야는 이 사건 매매계약 당시 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역으로 지정되어 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장 요지

D은 원고에게 '이 사건 임야는 개발이 가능하다'라며 이 사건 임야의 일부인 이 사건 부동산을 매수할 것을 적극적으로 권유하여 이를 매수한 것이나, 2019.에 이르러 이 사건 임야는 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역 등으로 지정되어 개발이 불가능한 임야임을 알게 되었고, 2019. 1. 개별 공시지가가 m2당 20,100원에 불과하므로, 피고가 원고에게 m3당 230,000원으로 계산하여 체결한 이 사건 매매계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위이므로 무효(민법 제103조)이고, 또한 현저하게 공정성을 잃은 법률행위이므로 무효(민법 제104조)이며, 한편 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 매도하기 전에 이 사건 임야의 사용현황 등을 자세히 설명하여 원고 스스로 매수 여부를 결정하게 할 의무가 있음에도 불구하고, 그 대리인인 D을 통하여 '이 사건 임야는 개발이 가능하다'라고 거짓말을 하여 이에 속은 원고가 피고와 매매계약을 체결한 것이므로 기망에 의하여 체결된 이 사건 매매계약을 이 사건 소장의 송달로서 취소(민법 제110조)한다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약상의 대금으로 지급받은 51,170,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 임야가 이 사건 매매계약 당시 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역으로 지정되어 있었고, 피고의 직원임과 동시에 원고의 조카인 소외 D이 원고를 대리하여 이 사건 계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이러한 상황에서 체결된 이 사건 매매계약 제3조 3항과 제6조의 내용에

비추어 보면 매수인인 원고는 이러한 이 사건 임야의 현황을 파악하고 본인의 판단에 따라서 투자 목적으로 이 사건 임야를 매수한 것으로 보이는바, 이와 달리 이 사건 부동산을 매수함에 있어서 피고가 원고를 기망하였다는 점에 관하여는 이에 부합하는 듯한 갑 5, 6호증의 각 기재는 믿지 아니하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 이 사건 임야가 이 사건 매매계약 당시에도 이미 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역으로 지정되어 있었으므로 이를 알고 투자 목적으로 매수하는 이 사건 부동산의 매매계약이 달리 선량한 풍속 기타사회질서에 반하는 계약이라거나, 현저하게 공정성을 잃은 계약이라고 볼 수 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

판사 유영일