

서울중앙지방법원 2022. 8. 18 선고 2021가단5254983 판결 [매매대금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 리우 담당변호사 구영환

소송복대리인 법무법인 르네상스 담당변호사 김태중

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 주상현, 박근수

변 론 종 결 2022. 7. 14.

판 결 선 고 2022. 8. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 39,256,360원 및 그 중 37,240,000원에 대하여는 2018. 6. 15.부터, 2,016,360원에 대하여는 2018. 6. 29.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 부동산 매매업 등을 목적으로 하는 회사이다.

나. 원고는 C의 중개로 2018. 6. 14. 피고와 사이에 시흥시 D 임야 69,421㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 330㎡(100평)에 관하여 매매대금을 37,240,000원으로 한 매매계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하고, 그날 위 매매대금을 피고에게 지급하였다.

다. 원고는 2018. 7. 4. 이 사건 토지 중 330/69421 지분에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제7호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인

가. 매매대금 반환책임

1) 불공정한 법률행위

가) 원고가 매수한 토지는 기획부동산에 의하여 지분 쪼개기가 된 땅으로 사실상 이용가치가 없고, 따라서 주변지역의 개발호재 유무와 무관하게 투자가치가 전혀 없는 땅이다. 원고의 이 사건 토지에 대한 평당 매수단가는 시세에 비하여 현저히 높은바, 이 사건 계약은 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다.

나) 원고는 평범한 가정주부로서 부동산 거래경험 자체가 별로 없었을 뿐 아니라, 무엇보다도 수십 년 지기이자 공인중개사로서 부동산 전문가인 C가 추천하여 이 사건 토지를 소개받은 것이었기 때문에 C가 당연히 아무런 문제가 없는 부동산을 추천하였을 것이라고 굳게 믿은 탓에 이 사건 계약 체결 당시 ① 피고 직원들이 제시하는 홍보자료도 제대로 읽어보지 않았고, ② 이 사건 토지에 관한 부동산등기부등본도 확인하지 않는 등 보통 사람이 통상적으로 베푸는 고려를 하지 않은 상태에서 이

사건 계약을 체결하였는바, 그러한 의미에서 원고는 경솔 및 무경험으로 인하여 이 사건 계약을 체결하였다.

다) 따라서 이 사건 계약은 민법 제104조에서 정한 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이므로, 피고는 원고에게 매매대금 및 이자를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 사기 또는 유발된 착오를 이유로 한 계약의 취소

가) 이 사건 토지는 이 사건 계약 체결 당시 이미 약 90명의 공유지분으로 쪼개져 있었으나 피고 직원들은 이 사실을 원고에게 고지하지 않았는바, 그로 인하여 원고는 이 사건 토지가 약 90명의 공유지분으로 쪼개져 있는 토지임을 모른 채 이 사건 계약을 체결하였고, 만일 위와 같은 사실을 알았더라면 계약을 체결하지 않았을 것이다.

피고직원들은 거래관행 및 신의칙상 위 토지가 공유지분으로 쪼개져 있는 사실을 원고에게 고지할 의무가 있으므로, 위 직원들이 위와 같은 사실을 원고에게 고지하지 아니한 행위는 부작위에 의한 기망행위에 해당한다.

나) 피고 직원들은 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 “이 사건 토지 주변 일대에 철도역이 생기고 역세권이 개발될 예정”이라고 하면서 “그러한 개발 호재로 인하여 위 토지의 지가가 조만간 크게 상승할 것이니 투자가치가 있다”는 취지로 설명하였으나, 사실은 ① 위 토지는 개발제한구역, 공익용산지 등으로 지정되어 있고 진입로도 확보되지 아니한 상태로서 개발 가능성이 전혀 없었고, ② 피고가 원고에게 이 사건 토지 100평을 매도한 가격은 이미 그 시세의 약 2.86배 내지는 약 3.73배에 달하는 높은 가격이었으며, ③ 피고는 위 토지의 공유지분 등기자들이 보유한 지분 전체를 일괄 처분하거나 분할 등기할 계획이나 방편을 마련하고 있지 아니한 상태였기 때문에 원고는 위 토지 100평의 지가 상승으로 인하여 이익금을 취득할 가능성이 전혀 없는 상황이었는바, 이러한 점에 비추어 볼 때 원고는 피고의 위와 같은 기망행위로 인하여 이 사건 토지의 투자가치에 관하여도 착오를 일으켜 이 사건 계약을 체결하였다.

다) 원고는 이 사건 토지의 투자가치에 관하여 동기의 착오를 일으켜 이 사건 계약을 체결하였고, 원고가 착오를 일으킨 대상인 위 토지의 투자가치는 이 사건 계약의 중요한 부분에 해당하였으며, 위 착오는 이 사건 계약의 내용으로 표시되지는 않았지만 피고에 의하여 유발된 착오였음이 명백하다.

라) 이에 따라 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로서, 피고의 사기를 이유로, 또는 피고에 의하여 유발된 원고의 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소하므로, 이에 의하더라도 피고는 원고에게 매매대금 및 이자를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3) 예비적 청구 : 계약 해제에 따른 원상회복 청구

가) 이 사건 계약의 목적물은 ‘이 사건 토지의 330/69,421에 해당하는 공유지분’이 아니라 ‘이 사건 토지 중 불특정된 100평’이다

따라서 피고는 매매 목적물로 이 사건 토지 중 100평을 지정하여 해당 부분을 이 사건 토지에서 분할한 다음 그 단독 소유권에 대한 이전등기를 마쳐줄 의무가 있음에도, 그 의무의 이행을 지체하면서 미리 이행거절의 의사를 표시하였거나 이행불능 상태에 빠졌다.

나) 따라서 원고는 피고의 이행지체 또는 이행불능을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로서 이 사건 계약을 해제하므로, 피고는 원상회복으로서 원고에게 매매대금 및 이자를 반환할 의무가 있다.

나. 손해배상책임

이 사건 계약이 피고의 귀책사유로 인하여 무효에 해당하거나 취소 또는 해제되었다고 보는 이상, 피고는 민법 제748조 제2항 또는 제551조에 따라 원고가 이 사건 계약의 이행과 관련하여 지출한 등기비용 2,016,360원을 원고에게 지급하여야 할 손해배상책임이 있다.

3. 판 단

가. 매매대금 반환 청구에 대한 판단

1) 불공정한 법률행위 주장에 대한 판단

가) 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약의 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 나아가 원고가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에서 이 사건 계약을 체결하였다고 인정할 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 사기 또는 착오를 이유로 한 계약의 취소 주장에 대한 판단

가) 상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당하지만, 그 선전 광고에 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 할 것인바(대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조), 을 제1 내지 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 C의 일부 증언과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고를 기망하여 원고로 하여금 이 사건 계약을 체결하게 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 토지의 등기부에 이미 이 사건 토지에 대한 공유관계가 등재되어 있으므로 이 사건 계약 당시 원고는 이 사건 토지에 다수의 공유자가 존재하는 상황을 알았을 것으로 추측할 수밖에 없다.

② 피고가 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 제시하였던 자료들 중에 적극적인 허위 내용은 없다. 피고가 원고에게 제시한 자료들은 중앙정부 또는 지방자치단체에서 발표한 자료 및 신문기사였다. 이 사건 토지는 E산업단지와 1km 이내에 위치하고 있으며, F역 예정지 역시 2km 내외에 위치하고 있다. G(광명시 H동, 시흥식 I동 및 J동 일대) 역시 이 사건 토지의 인접지에 자리 잡고 있다.

피고가 원고에게 이 사건 토지의 인근 지역의 개발 시기 등에 관해 확언하거나, 지가 상승에 관해 구체적으로 예단하였다고 볼만한 아무런 자료가 없다.

나) 그리고 이러한 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 토지의 투자가치에 관한 원고의 착오를 유발하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 계약 해제에 따른 원상회복 청구에 대한 판단

가) 갑 제6호증의 기재에 의하면, 이 사건 계약서의 부동산 표시란에 매매 목적물이 '이 사건 토지의 330/69,421 지분'이 아니라 '이 사건 토지 중 330㎡'으로 기재되어 있는 사실, 제2조에서 '매도회사는 잔금수령과 동시에 매수자에게 위 부동산에 대한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 부동산을 명도 및 인도한다'고 정하고 있는 사실은 인정된다.

나) 그러나 을 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ①

원고의 주장에 따르면, 한 필지 토지 전체 면적의 1/200에도 못 미치는 지극히 적은 일부만을 매매 목적물로 하는 이 사건 계약에서 원고가 취득하는 토지 부분의 위치가 특정되어 있지 않고 나아가 특정할 수 있는 아무런 기준조차 없었다는 것인바, 매매계약의 목적물이 종류물이 되려면 개성이 없고 동일한 가치를 가져야 할 것인데, 토지의 경우 개별 분필되는 토지의 위치에 따라 가치를 달리 할 것이므로, 원고 주장과 같은 형태의 토지 거래는 매우 이례적인 점, ② 이 사건 계약서에 피고의 분필등기의무가 명시되어 있지 않은 점, ③ 원고가 이 사건 토지에 대한 지분소유권이전등기를 마쳤고, 등기권리증을 보유하고 있었음에도 이 사건 소제기 전까지 피고에게 분필등기를 요구한 적이 없었던 점 등에 비추어 보면, 위 가)항의 사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고에게 이 사건 토지 중 일부에 대한 분필등기절차를 이행할 의무가 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 손해배상 청구에 대한 판단

이 사건 계약이 무효이거나 취소 또는 해제되었다고 볼 수 없는 이상, 그와 반대 전제에서 하는 원고의 이 부분 청구 역시 이유 없다.

4. 결 론

원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김홍도