

서울중앙지방법원 2024. 6. 5 선고 2021가합551266 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 송민경, 최관수, 안교원

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

3. 주식회사 D

4. E

5. F

6. G

7. H

피고 1 내지 7의 소송대리인 법무법인 케이원챔버

담당변호사 서정찬, 김지연

8. I

소송대리인 변호사 한승, 고승환

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 진광철, 홍주혜

변론 종결2024. 4. 17.

판결 선고2024. 6. 5.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

[제1 선택적 청구취지]

원고에게,

피고 주식회사 B는 30억 원, 피고 주식회사 C은 36억 원, 피고 주식회사 D은 24억 원 및 각 이에 대하여 2020. 7. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고들은 공동하여 22억 원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을
각 지급하라.

[제2 선택적 청구취지]

피고들은 공동하여 원고에게 112억 원 및 그중 90억 원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 22억 원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을
지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 주식회사 J(2020. 9.경 'K 주식회사'로 상호 변경, 이하 '이 사건 회사'라 한다)의 주식

양수인이자, 이 사건 회사에 대한 대주(貸主)이다.

2) 피고 주식회사 B, 피고 주식회사 C, 피고 주식회사 D(이하 위 피고들에 대한 '주식회사' 명칭을 생략하고, 통칭할 때에는 '피고 회사들'이라 한다)은 이 사건 회사의 주식 양도인이다.

3) 피고 E는 피고 B의 대표자 사내이사이자 L(컨설팅업체)의 운영자이고, 피고 F은 피고 C의 대표이사이며, 피고 M은 이 사건 회사의 과거 대표이사이자(2019. 3. 28.부터 2020. 10. 26.까지) 피고 D의 대표이사이고, 피고 H는 피고 C의 실질적 지배주주이다.

4) 피고 I은 공익법인의 설립·운영에 관한 법률에서 정한 설립허가를 받은재단법인 N(이하 'N'이라 한다)의 대표자이다.

나. 이 사건 회사의 설립 경위

1) N이 소유한 서울 구로구 ○ 전 198m² 외 53필지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 일부 지상에는 럭비구장이 있었다. N은 럭비구장을 이전하고 이 사건 토지를 개발하고자 하여 2018. 5. 1. L를 운영하던 피고 E와 계약기간을 2020. 4. 30.까지로 정하여 다음과 같이 개발사업에 관한 업무를 위임하는 약정을 체결하였고, 2020. 3. 3. 위 계약기간을 2022. 4. 30.까지로 연장하였다.

약정서

제3조(업무내용)

N이 피고 E에게 의뢰하는 다음 각 호의 컨설팅 업무는 재단 소유의 서울특별시 구로구 P동 및 Q동에 소재하는 각 토지(별첨2)에 대한 아래의 업무이다. 다만, 아래의 업무 중 사전에 재단의 이사회 결의를 요하는 사항은 이사회의 결의를 거쳐야 한다.

- 1) 부동산 현상 변경에 관한 일체의 업무로서, 별첨 1의 업무
- 2) 토지의 가치를 상승시키는 일체의 업무
- 3) 부동산개발을 위한 제반 인·허가의 진행, 자문 기타 필요한 문건의 작성 등
- 4) 위 사업의 개발시행을 위한 특수법인(SPC 등)의 구성 및 설립에 관한 업무
- 5) 기타 위 목적 달성을 위해 수행하는 일체의 업무와 진행관리(PM)

2) 피고 E는 2019. 3. 28. 주택건설사업 등을 목적으로 한 이 사건 회사를 설립하였고 피고 회사들이 이 사건 회사의 주주로 참여하였다.

다. 이 사건 회사, N 등의 양해각서 체결 등

1) 서울특별시 구로구는 2019. 4.경 R 유수지를 럭비구장 대체부지로 내정하였다.

2) N, 이 사건 회사, 피고 E는 2019. 4. 26. 럭비구장 이전사업 및 이 사건 토지 개발사업에 관하여 다음과 같은 내용의 양해각서(이하 '이 사건 양해각서'라 한다)를 체결하였다.

양해각서

N과 L는 2018. 5. 1.자로 N의 부동산(토지 등) 매매를 포함한 개발사업의 진행을 위한 합의로 약정서를 체결한 바 있다.

L는 이 약정서 체결 이후 계약내용을 성실히 이행해 왔으며, 그 결과 N의 부동산에 존재, 운영해 온 체육시설(럭비구장)의 이전을 위한 대체부지로 서울특별시와 구로구로부터 R 유수지를 체육시설 이전 대상지로 내정받고, 현재는 관계관청과 대체시설 설치를 위한 인·허가 절차를 진행하게 이르렀다.

한편, L는 위 약정계약에 따라 위 대체시설 조성에 대한 사전투자 및 N의 부동산을 개발할 의사와 능력을 갖춘, L가 참여하는 특수목적법인(SPC)인 이 사건 회사를 N에게 추천함과 동시에 N, 이 사건 회사, L는 N의 부동산에 대한 개발을 위하여 아래와 같이 양해각서를 체결한다.

1. 이 사건 회사는 N의 부동산에 존재하는 체육시설 대체부지의 인·허가를 진행하며, 대체시설 조성에 대한 의무를 부담한다.
2. N은 이 사건 회사의 요청에 따라 대체부지 및 대체시설 인·허가에 대한 동의서를 제공하는 등 대체시설 인·허가를 위해 최대한 협조하기로 한다.
3. 체육시설 공사에 투입되는 모든 비용은 사전에 N과 협의하여 N의 동의를 반드시 구하여야 하며(다만, 관할관청의 요청 등 부득이 발생하는 비용은 그러하지 아니하다), N과 이 사건 회사와 L는 대체부지 체육시설 건립계획에 대해 사전에 상호 검토 완료한 내용을 서울특별시에 제안하기로 한다.
4. L는 N의 위임에 따라 이 사건 회사의 업무추진을 보조하고, N에 대한 보고 및 자문 업무를 수행한다.
5. 이 사건 회사가 대체부지 및 대체시설에 대한 인·허가를 완료하고 이 사건 회사의 제안서의 내용대로 토지 가치가 증대되었을 때에는 N은 이 사건 회사의 개발권을 존중하며, N과 이 사건 회사는 토지 매각 절차에 대하여 별도 협의하기로 한다.

6. N은 장학재단으로서 주무관청인 서울특별시 교육청에 N의 운동장 및 토지는 기본재산으로 등록되어 있으므로 이에 대한 처분은 서울특별시 교육청의 사전허가사항이란 사실을 이 사건 회사와 L는 인지하고 있다.

3) N, 이 사건 회사, 서울특별시 구로구는 2019. 9. 26. '럭비구장 이전을 위한 R 유수지 개발사업을 위한 추진협약'(이하 '이 사건 3자 협약'이라 한다)를 체결하고, 서울특별시는 2020. 5.경 이 사건 토지를 포함한 Q역세권 일대를 '역세권 활성화 사업 1단계 확대사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다) 대상지'로 선정하였다.

라. 원고의 주식 양수 및 대여

1) 원고는 2020. 7. 14. 피고 회사들과, 피고 B의 이 사건 회사가 발행한 기명식 보통주 24,000주, 피고 C의 위 보통주 21,000주를 각 대금 33억 원에, 피고 D의 위 보통주 15,000주를 24억 원에 각 양수하고, 이 사건 회사의 부채를 변제하기 위하여 이 사건 회사에 22억 원을 대여해 주기로 하는 내용의 주식양수도 기본계약을 체결하였다.

주식양수도 기본계약서

본 주식양수도 기본계약서(이하 "계약서")는 이 사건 회사(이하 "회사")의 주주들(이하 "매도인")과 원고(이하 "매수인") 사이에 체결한다.

배경사실

매도인은 한국법에 의하여 설립된 이 사건 회사의 주주로서 회사가 발행한 액면가 5,000원의 기명식 보통주 총 6만 주를 소유하고 있는 자들이며, 매도인은 매도인 소유의 주식(이하 "본건 주식"이라 함) 모두를 매수인에게 매각하기를 원하고 있으며, 매수인은 본 계약에서 정하는 조건에 의거하여 매도인으로부터 본건 주식을 매입하고자 한다. 본 합의서는 주식의 양도 및 이에 따른 법적 의무와 회사 인계 및 회사가 운영하고 있던 사업의 양도가 차질이 없도록 하고, 매수인의 주식매매대금 지급을 확보하기 위하여 체결한다.

제1조 매매의 합의

본 계약에서 규정하는 조건에 따라 매도인은 본건 주식을 매수인에게 양도하고, 매수인은 본건 주식을 매입한다.

제4조 차입금의 반환 및 우발채무 등

매수인은 회사의 채무를 변제하기 위하여 22억 원을 회사에 대출하여 주고 회사는 즉시 이 금액으로 채무를 변제한다.

제5조 매도인의 진술 및 보증

매도인은 매수인에게 다음과 같이 진술 및 보증한다.

2. 회사에 관한 사항

1) 회사는 대한민국 법률을 준거법으로 하여 적법하게 설립되어 존속하는 회사이며 회사의 자산 및 재산을 소유, 임대, 유지할 수 있는 모든 권리를 가지고 있고 회사 사업을 영위할 수 있는 권리를 가지고 있다.

2) 회사 또는 매도인이 매수인이나 그 대리인에게 제출하는 회사에 관한 자료는 모두 사실관계를 정확히 반영하는 것이며, 회사의 자료를 제출한 후에 회사는 정상적으로 영업을 수행하고 있으며, 회사의 재무, 영업 및 경영에 관하여 중요한 점에서 불리한 변경이 있지 아니하였다.

2) 원고는 위 계약에 따라 피고 회사들과 개별 주식양수도계약(이하 위 기본계약과 개별 주식양수도계약을 통틀어 '이 사건 주식양수도계약'이라 한다)을 체결하고 2020. 7. 13. 내지 14. 피고 회사들에게 각 매매대금을 완납하였으며(단 피고 B의 요청으로 피고 B에 대한 대금 중 3억 원은 피고 C에 지급하였다), 2020. 7. 14. 이 사건 회사에 22억 원을 대여하였다.

피고 B	2만 4,000주	33억 원	30억 원	2020. 7. 14.
피고 C	2만 1,000주	33억 원	36억 원	2020. 7. 13., 14.
피고 D	1만 5,000주	24억 원	24억 원	2020. 7. 14.
계	6만 주	90억 원	90억 원	

마. 이 사건 토지의 매각 및 이 사건 사업의 추진

1) N은 2020. 11. 10. 서울특별시 교육청으로부터 이 사건 토지의 처분을 허가받고, 2020. 12. 24. 원고에게 '이 사건 토지를 매각하기로 하였고, 매수자 선정은 경쟁입찰 방식에 의할 예정이므로 매입 의향이 있으면 입찰절차에 참여하라.'는 공문을 발송하였다.

2) 이 사건 회사는 2021. 1. 7. N을 상대로 서울남부지방법원 2021카합20007호로 위 입찰절차중지를 구하는 가처분을 신청하였으나, 서울남부지방법원은 '제출된 자료만으로는 과연 채권자와 채무자 사이에 이 사건 토지에 관한 매매계약 또는 매매예약이 체결되었다고 볼 수 있는지, 나아가 이 사건 양해각서에 기하여 채권자에게 매수인 또는 매매예약자의 지위가 인정된다거나, 채권자에게 채무자와 이 사건 토지에 관하여 매매계약 체결을 협의할 우선적 권리가 있다는 점에 대한 소명이 있다고 보기 부족하다.'는 이유로 2021. 2. 2. 기각결정을 하였다. 이 사건 회사가 항고하였으나 서울고등법원은 2021. 3. 23. 항고기각결정(서울고등법원 2021라20152호)을 하였다.

3) 이 사건 회사는 2021. 3. 9. N을 상대로 서울남부지방법원 2021카단200964호로 이 사건 토지의 처분금지를 구하는 가처분신청을 하였고, 서울남부지방법원은 2021. 3. 26. 이를 인용하는 결정을 하였으나, N이 이에 이의하여, 같은 법원은 '이 사건 회사에게 N이 소유한 이 사건 토지에 관하여 매각협의절차 이행청구권이 있다는 소명이 부족하다.'는 이유로 2021. 5. 3. 위 가처분결정을 취소하였다(서울남부지방법원 2021카단201286호).

4) N은 2021. 4. 20. 위 입찰절차에서 낙찰된 주식회사 S(이하 'S'이라 한다)과 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결함에 따라 S이 이 사건 사업을 추진하게 되었다.

바. 관련 사건의 경과 등

1) 이 사건 회사는 2021. 2. 9. N을 상대로 서울남부지방법원 2021가합101551호로 이 사건 토지에 관한 매각협의절차이행청구의 소를 제기하였으나 2023. 6. 15. 소취하하였다.

2) 이 사건 회사 측은 '피고 I이 이 사건 회사에게 이 사건 토지를 우선 매수할 권리와 이 사건 사업을 독점 시행할 수 있는 권한(이하 '이 사건 사업독점권 등'이라 한다)을 줄 의사가 없는데도 이를 약속하여 기망하였다.'라고 주장하면서 서울구로경찰서에 피고 I을 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기) 혐의로 고소하였으나, 서울구로경찰서는 2022. 1. 27. 증거가 불충분하여 혐의 없다는 이유로 불송치결정을 하였다.

3) 원고는 2021. 3. 29. 서울구로경찰서에 피고 E를 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기) 혐의로 고소하였으나, 서울구로경찰서는 2022. 1. 27. 증거가 불충분하여 혐의 없다는 이유로

불송치결정을 하였다.

4) 원고는 2022. 1. 20. 서울남부지방법검찰청에 피고 I을

특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기) 혐의로 고소하여 2022형제3157호로 수사 진행 중이다.

5) 원고는 원고의 피고 I에 대한 불법행위에 기한 손해배상채권의 일부를 피보전권리로 하여 서울중앙지방법원 2022카단803345호로 피고 I 소유 부동산에 관하여 가압류신청을 하였고, 위 법원은 2022. 2. 25. 인용결정을 하였다. 피고 I이 서울중앙지방법원 2022카단806283호로 가압류이의 신청을 하였으나, 위 법원은 2022. 5. 31. 위 가압류결정에 대한 인가결정을 하였다.

[인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8, 14, 21, 22, 26, 29, 30, 34, 47, 48호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1, 4, 17호증, 을나 제1 내지 4, 18, 19호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 주장

가. 원고

1) 제1 선택적 청구 가) 이 사건 주식양수대금 관련 부당이득반환청구

이 사건 주식양수도계약에는 민법 제109조, 제110조의 취소사유가 있으므로, 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 주식양수도계약을 취소하고, 피고 회사들에게 이 사건 주식양수대금 상당의 부당이득반환을 구한다.

나) 이 사건 대여금 관련 불법행위로 인한 손해배상청구

피고들이 원고에게 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유한 것처럼 기망한 행위는 불법행위에 해당한다. 원고는 피고들의 위 기망에 속아 이 사건 회사에게 이 사건 대여금을 빌려주었고, 그로 인하여 이 사건 회사로부터 이 사건 대여금을 변제받지 못하는 손해를 입게 되었으므로 피고들에게 이 사건 대여금 상당의 손해배상을 구한다.

2) 제2 선택적 청구(불법행위로 인한 손해배상청구) 원고는 피고들의 기망으로 인하여

주식양수대금과 이 사건 대여금 이상의 비용을 지출하는 손해를 입었으므로, 불법행위로 인한 손해배상청구권에 기하여 피고들에게 주식양수대금 및 이 사건 대여금 합계 112억 원 상당의

손해배상을 구한다(일부청구).

3. 제1 선택적 청구에 대한 판단

가. 이 사건 주식양수도금 관련 부당이득반환청구 부분

1) 법률행위의 내용의 중요부분에 관한 동기의 착오 주장에 대하여 가) 원고의 주장

이 사건 회사는 이 사건 사업을 위해 만들어진 특수목적법인이므로 원고로서는 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등이 없음을 알았더라면 이 사건 주식양수도계약을 체결할 이유가 없었고, 이 사건 주식양수도계약 체결 당시 피고 회사들에게 위 계약 체결의 동기가 이 사건 사업을 하기 위함임을 명시적으로 표시하였으므로, 법률행위의 내용의 중요부분에 관한 동기의 착오가 상대방에게 표시된 경우에 해당한다.

나) 관련 법리

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 등 참조).

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2008. 2. 1. 선고 2006다71724 판결, 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결, 1998. 2. 10. 선고 97다44737 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

(1) 이 사건 회사가 N과 럭비구장 이전사업 및 이 사건 토지 개발에 관한 양해각서를 체결한 사실, 원고가 2020. 7. 14. 피고 회사들로부터 90억 원을 지급하고 이 사건 회사 주식을 전부 양수한 사실은 앞서 본바와 같고, 갑 제25, 49호증의 각 기재에 의하면 이 사건 회사의 2020. 7. 31. 기준 자본 총계는 -1,849,247,651원이었던 사실, 원고가 2020. 12. 1. 주식회사 T(이하 'T'이라 한다), 이 사건 회사 등과 향후 이 사건 회사가 N으로부터 이 사건 토지를 매수하여 이 사건 사업을 시행하는 것을 전제로 T이 이 사건 사업 관련 토목공사 및 건축공사를 담당하고 이 사건 토지 매매대금 중 중도금과 잔금 조달을 위한 PF 대출을 책임지고 진행하기로 하는 내용이 포함된 양해각서를 체결한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정 사실에 의하면 원고가 이 사건 주식양수도계약 체결 당시 이 사건 회사가 N으로부터 이 사건 토지를 매수하여 이 사건 사업을 독점 시행할 수 있을 것이라고 기대하였고 이러한 기대가 없었더라면 이 사건 주식양수도계약을 체결하지 않았을 것으로 보이기는 한다.

(2) 그러나 갑 제5, 8, 14, 21호증, 을나 제6, 7, 17호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사실 내지 사정을 종합하면, 원고가 피고 회사들과 이 사건 주식양수도계약을 체결할 때 한, 이 사건 회사가 N으로부터 이 사건 토지를 우선 매수하여 이 사건 사업을 독점 시행할 수 있을 것이라는 장래의 미필적 사실의 발생에 관한 기대나 예상이 빗나간 것에 불과할 뿐, 법률행위 내용의 중요 부분에 관한 동기의 착오가 있는 것으로 볼 수 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

(가) 이 사건 주식양수도계약에는 이 사건 회사가 N으로부터 이 사건 토지를 우선 매수하여 이 사건 사업을 독점 시행할 수 있음을 전제하였다고 볼 만한 기재는 존재하지 않는다.

(나) 이 사건 주식양수도계약(기본계약) 제5조 제2항에는 "회사 또는 매도인이 매수인이나 그 대리인에게 제출하는 회사에 관한 자료는 모두 사실관계를 정확히 반영하는 것이며, 회사의 자료를 제출한 후에 회사는 정상적으로 영업을 수행하고 있으며, 회사의 재무, 영업 및 경영에 관하여 중요한 점에서 불리한 변경이 있지 아니하였다."고 기재되어 있다. 즉 원고는 이 사건 주식양수도계약을 체결하기 전에 피고 회사들로부터 이 사건 회사와 N 사이 공문, 이 사건 양해각서, 이 사건 3자 협약 등 자료를 제출받고 이를 검토하였던 것으로 보이는데, 위 각 자료에는 다음과 같이 이 사건

독점사업권 등에 관한 내용이 존재하지 않고, 그 밖에 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유하고 있다고 보이는 자료를 원고가 받았다고 볼 사정도 없다.

① 이 사건 회사는 2020. 4. 29. N에게 이 사건 양해각서에 '럭비구장 이전사업을 전제로 N은 이 사건 회사에게 독점적 우선매수인 지위를 보장할 뿐 아니라, 제3자와 이 사건 토지 매각 등을 협상해서는 안 된다.'는 내용 등을 추가하여 수정할 것을 요청하는 공문을 발송하였으나, N은 이를 거절하였다.

② 이 사건 사업에 관심을 가지고 있던 U이 이 사건 회사의 경영권 인수를 구체적으로 검토하면서 2020. 5. 11. N에게 '이 사건 회사의 주식 및 경영권을 인수한다면 이 사건 양해각서상 이 사건 회사의 지위를 그대로 보장받을 수 있는지 및 이 사건 토지에 대한 우선적 매수인의 지위를 확보할 수 있는지'를 질의하였다. 이에 대하여 N은 2020. 5. 13. U의 대표주간사인 V언론에게 "이 사건 회사의 주식과 경영권을 인수하더라도 양해각서상 지위가 유지되고, 이 사건 회사가 자기 부담으로 럭비구장 이전사업 및 이 사건 토지의 종 상향 지구단위계획을 책임지는 경우, 우선적 매수인의 지위에 대하여 재단 이사회에서 충분히 논의될 수 있을 것으로 사료된다."는 내용의 공문을 발송하면서 위 공문을 이 사건 회사에도 발송하였다.

③ 이 사건 양해각서에는 "이 사건 회사가 럭비구장 이전에 관하여 인·허가를 위해 최대한 협조한다." (제2항), "이 사건 회사가(럭비구장) 대체부지 및 대체시설에 대한 인·허가를 완료하고 이 사건 회사의 제안서의 내용대로 토지 가치가 증대되었을 때에는 N은 이 사건 회사의 개발권을 존중하며, N과 이 사건 회사는 토지 매각 절차에 대하여 별도 협의하기로 한다." (제5항)고만 되어 있을 뿐, 이 사건 회사가 N으로부터 이 사건 토지를 우선 매수할 수 있다거나, 이 사건 사업을 독점적으로 시행할 수 있는 권한이 있다는 내용은 없다.

④ 이 사건 3자 협약에도, "N, 이 사건 회사가 서울특별시 구로구간 상호 긴밀하고 우호적인 협력을 바탕으로 Q역세권을 주거·상업·산업·문화 등의 중심지 육성개발을 위해 Q역세권(럭비구장 이전적지) 지구단위계획(특별계획구역) 수립 조건인 럭비구장 대체시설을 R 유수지에 럭비구장 겸 다목적 운동장, 테니스장, 기타 시설 및 부대시설 등을 최상의 품질로 완성하여 구로구에 공공기여(기부채납)하기 위해 노력함을 목적으로 한다." (제1조)고 하여 기존 럭비구장을 R 유수지에

이전하는 사업에 관하여만 언급하고 있을 뿐, 이 사건 토지 및 이 사건 사업에 관하여 이 사건 회사의 지위를 명시한 내용은 존재하지 않는다.

(다) 원고는 이 사건 주식양수도계약 체결 당시 피고 G, 피고 F, 피고 E로부터 각각 다음과 같은 내용의 이행각서를 받았는데, 그 내용은 이 사건 회사가 N으로부터 이 사건 토지를 매수할 수 있도록 하겠다는 취지로서 오히려 원고가 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 취득하지 못하였음을 인식하고 있었다고 보인다.

이행각서

이 사건 주식양수도계약과 관련하여 다음 각호의 사항을 이행할 것을 약속함

1. 사업지의 Q역세권 활성화사업 세부계획이 확정되고, 럭비구장 이전지인 R 유수지가 관련 설계 인허가 및 관계기관 협의가 완료되도록 신의와 성실을 다할 것을 약속함.
2. 2021. 7. 말까지 사업지에 대하여 (1) 지구단위계획 확정을 통한 용도지역 중 상향하고, (2) N과 이 사건 회사 사이에 토지 매매가격은 각 사가 정한 감정평가기관의 감정가액의 평균가격 기준으로 협상을 통해 매매계약되도록 이행할 것을 약속함.

2) 피고 회사들이 착오를 유발하였다는 주장에 대하여 가) 원고의 주장

피고 회사들이 피고 회사들의 대표이사 내지 실질적 지배주주인 피고 E, 피고 F, 피고 G, 피고 H(이하 '피고 G 등'이라 한다)의 다음 표 기재 행위를 통하여 원고에게 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유하고 있다는 착오를 유발하였다.

G	2020. 6. 하순경 원고의 대표이사 W에게 "서울특별시 구로구청장이 본인의 친구이고 이 사건 회사가 이 사건 토지를 우선 매수할 권리 및 이 사건 사업을 독점으로 시행할 권한이 있다."고 하면서 이 사건 회사를 인수하라고 하였고, 2020. 7. 8. "주식회사 X이 이 사건 회사를 인수하기 위하여 계약금 명목으로 5억 원을 지급하였으므로 이 사건 회사를 인수하려면 서둘러야 한다."고 하였다.
H (F)	W에게 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등이 있다고 하면서 주식회사 X을 배제하기 위해서는 주식양수도금을 더 지급해야 한다고 하였다.
E	이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유하고 있다는 전제에서 이 사건 주식양수도계약의 체결을 주도하였다.

나) 판단

그러나 앞서 본바와 같이 원고의 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유하고 있을 것이라거나

향후 이를 취득할 것이라는 점은 원고의 기대나 예상에 불과하고, 이를 법률행위 내용의 중요 부분의 착오라고 보기 어려우며, 갑 제17 내지 19, 31호증의 각 기재만으로는 피고 회사들이 원고에게 착오를 유발하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

3) 쌍방의 공통된 동기의 착오 주장에 대하여 가) 원고의 주장

피고 회사들도 이 사건 회사가 N으로부터 이 사건 토지를 우선 매수할 권리가 있어 이 사건 사업을 독점적으로 시행할 수 있었다고 인식하면서 이 사건 주식양수도계약을 체결하였으므로 당사자 쌍방에 공통된 동기의 착오가 있어 이 사건 주식양수도계약을 취소할 수 있다.

나) 판단

(1) 피고 회사들이 이 사건 회사의 주식을 전부 소유하고 있고, 이 사건 회사가 N을 상대로 2021. 2. 9. 서울남부지방법원 2021가합101551호로 이 사건 토지에 관한 매각협의절차이행청구소송을 제기하였다가 소취하한 사실은 앞서 본바와 같다. 갑 제18, 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 위 소송절차에서 피고 B의 대표이사인 피고 E는 '이 사건 회사와 N 사이에 이 사건 양해각서가 체결된 데에는 N이 이 사건 회사에게 이 사건 토지를 매도하고, 이 사건 사업시행권을 부여한다는 전제가 있었다. 만일 이 사건 회사가 이 사건 토지를 확보할 수 없다면 이 사건 회사의 설립은 당초부터 불필요한 것이나, N은 L와의 2018. 5. 1.자 약정서에서 이 사건 회사의 구성과 설립을 허용하고, 또 이 사건 회사를 N의 대행자로 공식 인정하여 서울특별시 구로구 등에 럭비구장 이전사업 제안서를 제출하는 데 동의하는 등 지금까지 절차를 진행해왔으므로, 그 다음 단계인 이 사건 토지의 매도, 매입은 연관된 후속절차였다.'는 내용의 사실확인서를 제출한 사실 등을 인정할 수 있기는 하다.

(2) 그러나 다음 사실 내지 사정을 종합하면, 피고 회사들이 이 사건 주식양수도계약 체결 당시 이 사건 회사가 이 사건 사업독점권 등을 보유하고 있었다고 인식하였다거나 그와 같이 믿었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

(가) 이 사건 회사가 2020. 4. 29. N에게 이 사건 양해각서에 이 사건 회사의 이 사건 토지 우선매수권 보장 등에 관한 내용 등을 포함할 것을 제안하였다가 거절당하였고, 2020. 5. 13.

N으로부터 '이 사건 회사가 자기부담으로 럭비구장 이전사업 및 이 사건 토지의 종 상향 지구단위계획을 책임지는 경우, 이 사건 토지를 우선적으로 매수할 수 있는 지위를 부여할지 여부에 관하여 재단 이사회에서 논의할 수 있을 것으로 사료된다.'는, 우선매수권 보장 여부에 관하여 다소 유보적인 내용의 공문을 받기도 한 사실은 앞서 본바와 같다. 피고 회사들 또한 이 사건 회사 주식을 전부 소유한 주주로서 이러한 사실을 알고 있었고, 그렇지 않더라도 이 사건 주식양수도계약을 체결하기 전에 원고에게 이 사건 회사에 관한 자료를 전달해 주면서 위 사실을 인지하였을 것으로 보인다.

(나) 피고 회사들의 대표이사인 피고 G, 피고 F, 피고 E도 이를 인지하고 원고에게 이 사건 회사와 N이 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결할 수 있도록 노력하겠다는 취지의 이행각서를 교부한 것으로 보인다.

4) 이 사건 주식양수도계약이 기망에 의해 체결되었다는 주장에 대하여 가) 원고의 주장
피고 회사들의 대표이사 내지 실질적 지배주주인 피고 G, 피고 E, 피고 H는 원고에게 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유하고 있다고 기망하였고, 피고 F은 이 사건 회사가 위 독점사업권 등을 보유하고 있지 않음을 알면서도 원고에게 이를 알리지 않았다. 피고 회사들은 신의칙상 이 사건 주식양수도계약 체결시 위 독점사업권을 보유하고 있지 않음을 고지하여야 할 의무를 부담하는데도 이를 위반하여 원고에게 이를 고지하지 않고 이 사건 주식양수도계약을 체결하였다.

나) 관련 법리

재산권의 거래관계에서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가저올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이 경험칙상 명백한 경우에 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 하겠으나, 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다59247 판결, 대법원 2015. 9. 10. 선고 2013다79993

판결 등 참조).

다) 구체적 판단

앞서 든 증거들 및 을가 제1호증의 기재에 의하여 인정할 수 있는 사정들, 즉 ① 피고 회사들은 이 사건 주식양수도계약 체결 전에 원고에게 이 사건 회사에 관한 자료를 교부하였는데, 위 자료 어디에도 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유하고 있다고 볼 만한 내용이 없고, 그럼에도 원고는 이 자료를 검토한 다음 이 사건 회사가 이 사건 사업을 독점 시행할 수 있을 것이라고 기대하고 이 사건 회사의 주식을 양수한 사실, ② 원고는 2021. 3. 29. 서울구로경찰서에 피고 E를 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기)으로 고소하였으나 서울구로경찰서는 2022. 1. 27. 증거가 불충분하여 혐의 없다는 이유로 불송치결정을 한 사실을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 회사들이 피고 G 등을 통하여 원고를 기망하였다거나, 피고 회사들이 원고에 대하여 이 사건 주식양수도계약 체결 당시 이 사건 회사에게 이 사건 독점사업권 등이 없음을 알려야 할 고지의무를 부담하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

5) 소결론 이 사건 주식양수도계약에 민법 제109조, 제110조의 각 취소사유가 있다고 보기 어렵다. 따라서 원고가 이 사건 소장 부분 송달로써 한 이 사건 주식양수도계약의 취소 의사표시는 부적법하고, 원고의 이 사건 주식양수도계약의 취소를 전제한 이 사건 주식양수도금 상당의 부당이득반환청구 또한 이유 없다.

나. 이 사건 대여금 관련 불법행위로 인한 손해배상청구 부분

원고는, 피고들이 원고에게 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유한 것처럼 기망하였고 이러한 불법행위에 기하여 원고로 하여금 이 사건 회사에게 22억 원을 대여하게 하여 같은 액수 상당의 손해를 입었다고 주장한다. 그러나 다음 사정들을 고려하면 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

1) 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 회사들과 피고 G 등이 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유한 것처럼 기망하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 원고는 피고 I이 2020. 7. 2. 원고의 대표이사 W에게 '능력 있는 회사가 이 사건 회사에 참여하여

사업이 신속히 진행되기를 원하였는데, 원고가 어떤 회사인지 미리 들어서 알고 있다. 원고가 사업을 진행하면 적극 도와주겠다. 이 사건 회사에게 이미 토지를 매도하기로 약속하고 토지주의 승낙서도 주었다. 이 사건 회사에게 럭비구장 부지에 대한 개발사업권을 주었기 때문에 다른 사업자는 만나주지도 않고 있으니 염려하지 말라.'고 하면서, 언제 매매계약을 작성하고 매매가격은 어떻게 정할지에 대하여는 '도시관리계획(변경)이 확인되면 바로 매매계약을 작성할 것이고, 매매대금은 시가를 감정한 다음 개발계획으로 가치가 상승하는 것을 반영한 가격으로 정하기로 이미 피고 E와 약속된 상태이다.'라고 하였다고 주장한다.

을나 제5호증의 기재에 의하면 피고 I이 2020. 7. 2. 원고의 대표이사 W, 원고의 부사장 Z, 피고 G와의 만남에서 이 사건 회사 외에 다른 개발업체에 이 사건 토지를 매각할 수도 있는지에 관한 W의 문의에 대하여 '이 사건 회사의 사업 추진이 불가능하게 되지 않는 한 N은 타 업체에 이 사건 토지를 매각할 계획이 없다.'는 취지로 말한 사실을 인정할 수 있기는 하다. 그러나 다음 사정들을 종합하면, 위 인정사실만으로 피고 I이 원고에게 마치 이 사건 회사가 이 사건 독점사업권 등을 보유한 것처럼 기망하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) N과 이 사건 회사는 럭비구장 이전사업에 관하여는 구체적으로 논의해왔지만, 이 사건 회사가 이 사건 사업을 시행할지 여부에 관하여는 논의한 적이 없다. 즉, 갑 제6호증의 기재에 의하면 이 사건 회사는 2019. 4. 22. N에게 다음과 같은 사업제안서를 제출한 사실을 인정할 수 있는데, 여기에는 아래와 같이 이 사건 회사가 자기의 부담으로 럭비구장 이전사업을 하겠다는 내용만 있을 뿐이다.

사업제안서

① 럭비구장 대체부지 확정

- 서울특별시 구로구(이하 '구로구'라 한다)와 서울특별시의 협조로 'R 유수지'(서울특별시 구로구 Y 일대, 이하 'R 유수지'라 한다) 입지 확정

② 럭비구장 대체시설 조성

- 구로구 요청에 따라 럭비구장은 축구장 겸용시설로 조성하기로 했으며, 아울러 여타 유수지 사례와 같이 주민 편의 복합체육문화시설로 조성하도록 권고를 받았음

- 이에 소요되는 총 사업비는 L가 참여하는 이 사건 회사가 전액(200억~250억 추산) 부담하여 책임

완공할 예정임

③ 럭비구장 대체시설 관련 향후 조치계획

- 계획 초안(최적안)이 완성되면 구로구와 서울특별시에 제안 협의를 하여 실행안을 작성하고,

인·허가 절차를 진행하여 지체없이 공사에 착수할 예정임

나) 이 사건 양해각서에도 '이 사건 회사가 대체부지 및 대체시설에 대한 인·허가를 완료하고 이 사건 회사의 제안서의 내용대로 토지 가치가 증대되었을 때에는 N은 이 사건 회사의 개발권을 존중하며, N과 이 사건 회사는 토지 매각 절차에 대하여 별도 협의하기로 한다.'고 되어 있을 뿐이다. 앞서 본바와 같이 이 사건 회사는 2020. 4. 29. N에게 이 사건 양해각서에 '럭비구장 이전사업을 전제로 N은 이 사건 회사에게 독점적 우선매수인 지위를 보장할 뿐 아니라, 제3자와 이 사건 토지 매각 등을 협상해서는 안 된다.'는 내용 등을 추가하여 수정할 것을 요청하는 공문을 발송하였으나, N은 이를 거절하였고, 위 2020. 7. 2.로부터 불과 두 달 전인 2020. 5. 13. 이 사건 회사와 U에게 'U이 이 사건 회사의 경영권을 인수하면 이 사건 회사에게 이 사건 토지를 우선 매각할지 여부를 이사회에서 논의할 수 있을 것으로 사료된다.'는 내용의 공문을 발송하기도 하였다.

다) 피고 I은 2020. 7. 2. 위 발언에 앞서 'N은 이 사건 회사와 체결한 이 사건 양해각서에 따르면, 럭비구장을 R 유수지에 이전하여 이 사건 토지의 종이 상향되면 이 사건 토지를 매각할 계획이다. 투자자 문제에 관하여 N이 관여할 입장은 아니고, 이 사건 회사가 확고한 경영기반 하에 차질 없이 럭비구장 이전사업을 추진하기만을 원한다.'고 하여, 이 사건 회사와는 '양해각서'에서 정한 바에 따른 것이라고 하였다.

라) 이러한 견지에서 보면, 피고 I의 '이 사건 회사의 사업 추진이 불가능하게 되지 않는 한 N은 타 업체에 이 사건 토지를 매각할 계획이 없다.'는 발언은 이 사건 양해각서에서 언급된 대로, 이 사건 회사가 럭비구장 이전사업을 완료하면 N은 이 사건 회사를 존중하여 이 사건 회사에게 이 사건 토지를 매각할지 여부를 재단 내부적으로 검토할 것이라는 취지에 불과하고, 이를 넘어서 이 사건 회사에게 이 사건 토지의 매각을 확약하였다고 보기 어렵다.

마) 그 밖에 원고의 위 주장에 부합하는 갑 제15 내지 17호증은 원고의 대표이사 W, 원고의 전무 Z, 이들을 피고 G에게 소개해 준 AA이 작성한 사실확인서로서 원고와의 이해관계에 비추어 그대로

믿기 어렵고, 달리 원고의 위 주장을 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

결국 원고의 청구 중 제1 선택적 청구 부분은 모두 이유 없다.

4. 제2 선택적 청구에 관한 판단

원고는 피고들의 기망으로 인하여 주식양수대금과 이 사건 대여금 이상의 비용을 지출하는 손해를 입었으므로, 불법행위로 인한 손해배상청구권에 기하여(구체적으로, 피고 I, 피고 E, 피고 M은 적극적으로, 피고 F, 피고 H는 이에 편승하여 원고를 기망하였거나 적어도 고지의무 위반의 부작위에 의한 기망을 하였고, 한편 회사의 대표자가 업무집행 중 불법행위로 제3자에게 손해를 가한 때에는 회사와 연대하여 배상할 책임이 있으므로 피고 회사들 또한 기망으로 인한 불법행위책임을 부담한다) 피고들에게 위 손해 중 일부로서 주식양수대금 및 이 사건 대여금 합계 112억 원 상당의 손해배상을 청구한다.

그러나 민법 제750조에서 정한 불법행위책임을 위법성을 그 요건으로 삼고 있고, 이때 위법성이란 일반적 행위 규범으로서의 법을 위반하였다고 평가할 수 있는 경우를 의미하는바, 앞서 본바와 같이 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들의 기망행위를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 청구 중 제2 선택적 청구 부분도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 제1, 2 각 선택적 청구 모두 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박사랑

판사김혜민

판사김도형