

수원지방법원 평택지원 2020. 11. 20 선고 2019가단64189(본소), 2019가단64196(반소) 판결  
[매매대금반환 · 중개료청구의 소]

---

## 전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 율지

담당변호사 강구현

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 신아 (유한) 담당변호사 오동균

2. C협회

소송대리인 변호사 이재현

피고(반소원고) D

소송대리인 변호사 이재현

변 론 종 결 2020. 7. 17.

판 결 선 고 2020. 11. 20.

## 주 문

1. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) 및 피고들에 대한 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 8,613,000원과 이에 대하여 2018. 5. 6.부터 2019. 10. 29.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고 B, C협회 사이에서 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에서 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

본소: 주위적으로, 피고 B는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 5,000만원 및 이에 대하여 2018. 6. 12.부터 이 사건 본소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)와 피고 C협회는 연대하여 원고에게 5,000만원 및 이에 대하여 이 사건 본소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

반소: 주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2018. 5. 5. 공인중개사인 피고 D의 중개로 피고 B와 사이에, 피고 B 소유의 파주시 E 외 4필지 토지 면적 합계 3,978㎡(지목은 모두 ‘답’, 이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 매매대금 8억 7,000만원에 매수하기로 하는 매매계약(이하, ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. 원고는 같은 날 피고 B에게 계약금 5,000만원을 지급하였다.

나. 원고와 피고 B는 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급기일을 2018. 8. 20.로 정하고, 매수인은 매도인의 실대출금 4억 5,000만원의 채무를 인수하되, 만약 매도인이 이 사건 매매계약을

해약하여야 할 경우 계약금의 4배를 반환하기로 하는 내용을 특약사항으로 추가하였다. 그밖에 원고의 매매계약 체결 목적이나 건물 신축과 관련한 개발행위허가 등에 관한 내용은 이 사건 매매계약서에 기재되지 않았다.

다. 이 사건 부동산은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, ‘국토계획법’이라고 한다)상 ‘생산관리지역’에 해당하는데, 피고 D는 중개대상물 확인·설명서(이하, ‘이 사건 중개대상물 확인·설명서’라고 한다)에 이 사건 부동산의 용도지역란에 ‘생산관리’, ‘건폐율 상한 20%, 용적률 상한 80%’ 등의 내용을 기재하고, 중개보수 등에 관한 사항으로 중개보수를 ‘0.9%’로 산출하는 내용 등을 기재하고, 원고와 피고 B의 서명, 날인을 받은 후 매매당사자들에게 교부하였다.

라. 원고는 2018. 6. 25.경 ‘피고 D가 이 사건 매매계약을 중개하면서 매수인인 원고로부터 이 사건 부동산에 건축사항이 중요한 사항임을 고지받았으므로 원고에게 이 사건 부동산에 건축행위 제한사항이 있음을 설명할 의무가 있음에도 이를 설명하지 않았다’면서 관할관청에 피고 D를 공인중개사법위반으로 진정하였고, 파주시장은 2018. 8. 22. 피고 D에 대하여 업무정지 15일의 처분을 하였다. 피고 D는 위 처분에 대하여 행정심판법에 따라 업무정지처분 취소청구를 하였고, 경기도행정심판위원회는 2018. 11. 12. 피고 D에 대한 업무정지처분이 위법·부당한 처분이라는 이유로 파주시장의 처분을 취소하는 재결을 하였다. 경기도행정심판위원회의 재결 이유는 다음과 같다.

살피건대, 개발행위허가는 용도지역, 대지조건, 용도, 규모 등에 따라 개별법에서 정한 규정에 저촉이 있는지 허가권자가 종합 심의하여 판단하여야 할 사항으로 공인중개사가 이와 같은 행정청의 허가 여부를 예측하여 이를 매수인에게 설명하여야 할 의무를 가진다고 보기 어렵다고 할 것이다. 또한 이 사건 부동산 매매계약서의 중개대상물 확인·설명서에는 이 사건 토지의 지목을 ‘전(이는 ‘답’의 오기인 것으로 보인다)’, 용도지역은 ‘생산관리’라고 기재되어 있고, 건폐율 및 용적률 상한도 기재되어 있는바, 청구인(피고 D를 의미함)이 용도지역이 생산관리 지역으로 분류된 토지에서 건축 가능한 시설물을 안내하였다고 보여지고, 청구인에게 중개대상물확인서상 기재되어 있는 내용 이외의 건축행위 제한사항

까지 안내할 의무가 법령상 부여되고 있지 않으므로 청구인이 공인중개사법 제29조를 위반하였다고

판

단한 이 사건 처분은 재량권을 일탈·남용한 위법·부당한 처분이라고 할 것이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을가 1호증, 을나 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 본소에 관한 판단

### 가. 주위적 청구에 관한 판단

#### 1) 원고의 주장요지

이 사건 매매계약은 다음과 같은 이유로 취소되었으므로, 피고 B는 원고에게 계약금 상당의 부당이득금 5,000만원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 가) 착오에 의한 계약 취소 주장

원고는 카페나 음식점 건물을 신축할 목적으로 이 사건 부동산을 매수하려 한다는 점을 이 사건 매매계약의 중개인인 피고 D와 계약당사자인 피고 B에게 분명히 고지하였는데, 위 부동산에 카페나 음식점 건물을 건축할 수 없음에도 착오로 인하여 이 사건 계약을 체결하였고, 이는 계약의 중요부분의 착오에 해당한다. 그렇지 않다 하여도 원고의 이 사건 매매계약의 목적은 건물신축이었는데, 이 사건 부동산은 건축행위가 불가능한 상황이므로 이는 동기의 착오에 해당하고, 피고 B는 그와 같은 원고의 계약 목적을 들어 잘 알고 있으므로, 원고는 민법 제109조에 의하여 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고, 소장 송달로써 피고 B에게 그 취소의 의사표시를 하였다.

#### 나) 기만에 의한 계약 취소 주장

이 사건 부동산은 건축허가를 받을 수 없는 지역임에도 피고 D는 이 사건 부동산에 ‘주유소, 충전소, 승마장, 어린이집, 고시원, 소매점, 단독주택, 다세대, 연립주택’ 등을 건축할 수 있다고 원고를 기망하였고, 피고 B도 이 사건 부동산이 건축허가를 받을 수 없는 지역임을 잘 알면서도 그와 같은 사실을 원고에게 고지하지 않음으로써 소극적으로 원고를 기망하였는바, 원고는 이와 같은 피고들의 기망행위로 인하여 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 민법 제110조 제1항에 의하여 이 사건 매매계약을 취소하고 소장 송달로써 피고 B에게 그 취소의 의사표시를 하였다.

## 2) 판단

가) 먼저 착오에 의한 계약 취소 주장에 관하여 살피건대, 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 할 것이고(대법원 2010. 7. 22. 선고 2010다1456 판결 등 참조), 앞서 살핀 바에 의하면 원고가 이 사건 매매계약을 체결한 목적이 카페나 음식점 용도의 건물 신축이라는 원고의 사정은 이 사건 매매계약의 계약내용에 포함된 바 없으므로, 원고가 주장하는 착오는 동기의 착오에 해당한다고 볼 것인데, 갑 1~8호증의 각 기재 및 증인 F의 증언만으로는 그와 같은 원고의 매매계약 체결 동기가 상대방인 피고 B에게 표시되었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 다음으로 기망으로 인한 계약 취소 주장에 관하여 살피건대, 이 사건 부동산이 건축허가를 받을 수 없는 지역이라는 원고 주장사실은 이를 인정할 수 있는 증거가 없다. 원고 주장에 의하더라도 이 사건 부동산은 ‘농업진흥구역’ 내 토지이거나 그렇지 않다 하여도 농업 관련 건축물이나 시설물을 설치하는 것이 아니라면 농지법 제34조에 따라 농림축산식품 장관의 허가를 받아야 하는데 이 사건 부동산이 경지정리가 되어 있는 농지이기 때문에 일반건축물에 관한 건축허가를 받기 어렵다는 것인데, 이는 이 사건 부동산이 건축허가가 불가능한 지역이라는 원고 주장과는 상이하고 모순된다. 그밖에 원고는 이 사건 매매계약 당시 건축이 가능한지 피고 D에게 문의한 것으로 보이는 하나 매매계약 상대방인 피고 B는 그 자리에 있지 않았던 것으로 보이는 점, 피고 D는 이 사건 매매계약 당시 국토계획법과 동 시행령, 파주시조례 등에 기초하여 생산관리지역에 건축 가능한 건축물에 관한 조건표(갑 4호증)를 원고에게 교부한 점, 원고는 매매계약 당시 소매점이나 음식점 등의 건축이 가능한지 궁금해 하긴 하였으나 추상적 질문이었을 뿐 정작 자신이 이 사건 부동산을 매수하는 구체적 목적이나 건축하고자 하는 건물의 용도 등을 피고들에게 정확히 고지한 사실이 없는 점, 원고와 동행하였던 F이나 G 등이 원고와 대화를 나누며 자신들이 생산관리지역 내에 가능한 건축물에 관하여 잘 알고 있으니 걱정말라는 취지로 원고를 안심시킨 것으로 보이는 점, 피고 D나 피고 B는 이 사건 부동산의 개발행위허가 등과 관련하여 원고에게 허위사실을 고지한 사실이 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들의 기망행위 및 기망의 고의가 있었음을 인정하기 어렵다.

### 3) 소결

따라서 원고의 주위적 청구는 어느 모로 살피 보아도 이유 없다.

#### 나. 예비적 청구에 관한 판단

##### 1) 원고의 주장요지

피고 D는 원고가 이 사건 부동산에 음식점 또는 카페 목적의 건축물을 건축하려는 목적이 있다는 사실을 잘 알면서도 건축허가가 불가능한 이 사건 부동산에 다양한 종류의 건축물을 건축할 수 있을 것처럼 설명함으로써 고의 또는 과실로 원고에게 계약금 상당의 손해를 입혔고, 피고 C협회는 피고 D와 공제계약을 체결하였으므로, 피고 D, C협회는 연대하여 원고에게 손해배상금으로 계약금 상당의 5,000만원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

##### 2) 판단

먼저 피고 D에게 이 사건 매매계약의 중개행위에 관한 고의 또는 과실이 있었는지 여부에 관하여 살피건대, 피고 D의 중개행위에 공인중개사법위반이 있었는지 여부에 관하여

경기도행정심판위원회는 법률위반행위가 없었다고 판단하여 업무정지를 명한 관할관청의 처분을 취소하는 재결을 한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 앞서 인정한 사실관계와 피고 D가 이 사건 매매계약 중개행위와 관련하여 공인중개사법위반 등으로 형사처벌을 받은 사실이 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 피고 D의 중개행위에 관한 고의 또는 과실이 있었음을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 피고들에 대한 예비적 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### 3. 반소에 관한 판단

피고 D가 이 사건 매매계약을 중개한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 1호증의 기재에 의하면 이 사건 중개대상물 확인·설명서에는 ‘중개보수는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다’라는 내용과 함께 ‘산출내역: 중개보수 8억 7,000만원 × 0.9’라고 기재되어 있는 사실, 이 사건 매매계약서 제7조에는 ‘중개보수는 본 계약의 체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며,

개업공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제되어도 중개보수는 지급한다'라고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고 D에게 중개수수료로 약정한 매매대금 8억 7,000만원의 0.9% 상당액인 7,830,000원(=  $870,000,000 \times 0.009$ )과 부가가치세 783,000원의 합계 8,613,000원과 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 매매계약 체결일 다음날인 2018. 5. 6.부터 이 사건 반소장 송달일인 2019. 10. 29.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결 론**

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 주위적 및 예비적 청구 등 본소 청구는 모두 이유 없으므로 이를 각 기각하고 피고 D의 반소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지혜