

수원지방법원 2015. 1. 15 선고 2014가합63769(본소), 2014가합66300(반소) 판결

[매매대금반환 · 소유권이전등기신청절차 인수청구]

---

## 전 문

원고(반소피고)A

피고1. B

2. C

피고(반소원고)D 영농조합법인

변론 종결2014. 12. 11.

판결 선고2015. 1. 15.

## 주 문

1. 원고(반소피고)의 피고들 및 피고(반소원고) D 영농조합법인에 대한 본소 청구와 피고(반소원고) D영농조합법인의 원고(반소피고)에 대한 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 각자 부담한다.

N

## 청 구 취 지

본소 : 피고들과 피고(반소원고) D 영농조합법인(이하 '피고 법인'이라고만 한다)은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 110,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고(반소피고)는 피고(반소원고) D 영농조합법인으로부터 당진시 E 답 5,255m<sup>2</sup> 중

661/5,255 지분에 관하여 2013. 12. 6.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를  
인수하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

○ 원고는 2013. 12. 6. 피고 법인으로부터 당진시 E 답 5,255㎡ 중 별지 도면 표시 (3)부분 약 200평인 661㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 평당 55만 원씩 총 매매대금 1억 1,000만 원에 매수하기로 하고, 피고 법인에게 같은 날 계약금 700만 원, 2013. 12. 13. 잔금 1억 300만 원을 각 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 본소 청구에 대한 판단

#### 가. 원고의 주장 요지

원고는, 친구인 피고 C가 2013. 12. 초순경 원고에게 "이 사건 토지 바로 앞에 동부제강이 98만 평의 토지를 취득하여 현재 측량중이고, 현대제철이 당진시에 기부채납한 토지도 있어 습지공원이 조성될 것이며, 4차선 국도 또한 2년 내에 들어설 예정으로 지금 측량중이다. 이 사건 토지는 평당 110만 원을 넘는 곳이지만, 피고 C가 근무하는 피고 법인이 경매를 통하여 저렴하게 취득하였기에 친구인 원고에게도 일부를 싸게 매수할 기회를 주는 것이다(이하 위 내용을 '이 사건 제안 내용'이라 한다)"라는 취지로 설명하여 이 사건 토지를 매수하게 되었고, 당시 피고 C와 피고 법인의 대표이사인 피고 B은 원고에게 이 사건 토지 현장 전경을 촬영한 사진, 당진시 교통망 확충계획도 등을 교부하여 주면서 이 사건 제안 내용이 사실이라고 확인하여 주었다.

그런데 실제로는 피고들이 원고에게 설명한 이 사건 제안 내용은 모두 사실이 아니었음에도, 피고들은 이 사건 제안 내용이 사실인 것처럼 원고를 기망하여 이에 속은 원고로부터 이 사건 매매대금을

지급받아 이를 편취한 것이므로, ① 피고들은 공동불법행위자들로서 각자 원고에게 매매대금 1억 1,000만 원을 불법행위에 기한 손해배상금으로서 지급할 의무가 있거나, ② 이 사건 매매계약은 위와 같은 피고들의 기망행위에 의하여 체결된 것으로, 원고가 이를 민법 제110조의 사기에 의한 의사표시로서 취소하므로, 피고들은 원고에게 1억 1,000만 원을 부당이득으로서 반환하여야 한다.

#### **나. 불법행위로 인한 손해배상 청구에 대한 판단**

상품의 선전·광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되었다고 하더라도 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 정도의 것이라면 이를 가리켜 기망하였다고 할 수는 없고, 거래에 있어 중요한 사항에 관한 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2012다84417, 84424, 84431 판결 등 참조).

살피건대, 원고가 피고 법인으로부터 이 사건 토지를 평당 55만 원씩 총 1억 1,000만 원에 매수한 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 앞서 든 각 증거와 갑 제8, 17 내지 20호증의 각 기재, 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, ○ 피고 C가 친구인 원고와 F에게 당진시 G 토지를 매수할 것을 권유하였고, 이에 원고가 이 사건 토지에 관한 매매계약 체결 당시 피고 C와 함께 피고 법인의 사무실을 방문하여 토지 매수 여부를 논의하였던 사실, ○ 당진시가 2014. 3. 25. 원고의 민원신청(질의)에 대하여 '이 사건 토지 일원 4차선 도로 조성, 이 사건 토지 앞 동부제강 98만 평 조성, G 일원 습지공원 조성 등 사항은 현 시점에서는 협의된 바 없다'는 취지로 회신한 사실은 인정된다.

그러나 한편 앞서 든 각 증거와 을 제1 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 앞에서 인정한 사실만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고들이 원고에게 "이 사건 토지 '바로 앞'에 '향후 1~2년 내'에 이 사건 제안 내용상의 시설들이 모두 들어설 것"이라고 확정적으로 보장하였다거나 위와 같은 내용이 진실인 것처럼 원고를 적극적으로 기망하거나 허위·과장 광고를 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

○ 원고가 2014. 1.경 피고들에게 이 사건 매매계약을 취소하겠으니 매매대금을 돌려달라고 하여,

피고들은 원고를 만나서 이 사건 토지 매매계약서(갑 제11호증, 을 제1호증의 1)에 아래 표와 같은 내용을 부기하였는바, 그 부기 내용에도 각 개발 사항의 실시 여부와 시기에 대하여 확정적으로 기재되어 있지는 아니하다.

- 본 필지 주변에 당진시 도시기본계획상 7번, 간선도로 40번 간선도로가 예정임을 확인하다[당진시 교통망 확충계획 - 당진시청 홍보물 자료(2012. 7. 3.) 인용, 아닐시 환불함].

- 동부제강 앞 98만 평 절대농지에 현지에서 추가 매입설이 있는 만큼 그 기사자료(2010. 9. 13. 'e-당진뉴스' 기사)와 함께 참고함을 확인하다.

- 개별필지 분할 및 등기는 회사에서 책임지고 한다(지분등기 후 개별등기 진행함).

○ '2025년 당진군기본계획(을 제1호증의 2)', '당진시 교통망 확충계획(을 제1호증의 4)' 등에는 당진시 G 주변으로 제7번 국도를 신설할 것을 예정하고 있다.

○ 피고 법인이 실제로 당진시 E 답 5,255m<sup>2</sup>를 매수하여 위 토지를 원고를 포함한 투자자들에게 매도하였고, 현재 그에 따른 토지 분할절차를 진행하고 있다.

○ 원고가 피고 B, C 및 피고 법인을 사기 혐의로 고소하였으나, 수원지방검찰청 평택지청 검사는 2014. 8. 29. 피고들의 위 혐의에 대하여 모두 증거불충분을 이유로 혐의없음의 불기소결정(2014 형제3520호)을 하였다.

다. 기만에 의한 의사표시 취소 주장에 대하여

살피건대, 위 나항에서 든 여러 사정들에 비추어, 갑 제3 내지 6, 8, 10, 12 내지 20호증의 각 기재와 증인 F의 증언만으로는 피고 B, C가 이 사건 토지 매매계약 체결 과정에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 피고들이 원고를 기망하였다고 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

### 3. 반소 청구에 대한 판단

피고 법인은, 원고가 2013. 12. 6. 피고 법인으로부터 이 사건 토지를 매매대금 1억 1,000만 원에 매수하였으므로, 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고 법인으로부터 당진시 E 답 5,255m<sup>2</sup> 중 661/5,255 지분에 관하여 2013. 12. 6.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수할

의무가 있다고 주장하므로 살피건대, 을 제1호증을 포함한 피고 법인이 제출한 증거만으로는 원고가 피고 법인으로부터 위 E 토지 중 '661/5,255 지분'을 매수한 사실을 인정하기에 부족하고, 오히려 앞서 '기초사실'에서 살펴본 바와 같이 원고는 피고 법인으로부터 위 E 답 5,255m<sup>2</sup> 중 별지 도면 표시 (3)항의 이 사건 토지 부분을 특정하여 매수한 사실이 인정될 뿐이므로, 원고가 피고 법인으로부터 토지 지분을 매수하였음을 전제로 지분에 대한 소유권이전등기절차의 인수를 구하는 피고 법인의 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소 청구와 피고 법인의 원고에 대한 이 사건 반소 청구는 각 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사이상윤**

**판사김영주**

**판사김초하**

**별지**