

수원지방법원 2016. 6. 9 선고 2015가합64387(본소), 2015가합64394(반소) 판결

[계약금반환청구 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

피고(반소원고)1. C

피고2. D

3. E

변론 종결 2016. 4. 28.

판결 선고 2016. 6. 9.

주 문

1. 피고 D, E는 연대하여 원고(반소피고)들에게 30,000,000원 및 이에 대하여 피고 D는 2015. 2. 6.부터, 피고 E는 2015. 3. 18.부터 각 2016. 6. 9.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고) C으로부터 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2014. 11. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고(반소원고) C에게 각 105,000,000원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)들의 피고(반소원고) C에 대한 본소 청구, 원고(반소피고)들의 피고 D, E에 대한 각 나머지 청구 및 피고(반소원고) C의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그 중 2/3는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고) C이 각 부담하고, 원고(반소피고)들과 피고 D,

E 사이에 생긴 부분은 피고 D, E가 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) C과 피고 D, E는 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고들은 피고 C에게 각 105,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2014. 11. 12. 피고 C으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)을 매수하면서 피고 C과 아래와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고 D, E는 이 사건 매매계약의 체결을 중개하였다.

1) 매매대금: 2억 4,000만 원1) • 계약금 3,000만 원은 계약 체결과 동시에 지급함

• 중도금 1억 원은 2014. 12. 1.까지 지급함

• 잔금 7,000만 원은 2015. 1. 19.까지 지급함

2) 매도인은 매매대금의 잔금을 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고, 소유권행사를 제한하는 사유나 공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때에는 잔금수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전하여야 한다.

나. 원고들은 이 사건 매매계약 체결일에 피고 C에게 계약금 3,000만 원을 지급하였다.

다. 원고들은 2014. 11. 28. 피고 C에게 이 사건 각 토지에 주택건축 허가가 불가함을 이유로 이 사건 매매계약을 해지한다는 내용의 내용증명을 보냈다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 피고 C에 대한 청구

1) 주위적 주장에 관한 판단 가) 주장

원고들은 피고 C으로부터 이 사건 각 토지에 주택건축 허가를 받을 수 있다는 말을 듣고 전원주택을 짓기 위해 이 사건 각 토지를 매수하였으나, 이 사건 각 토지는 주택건축 허가가 불가능하였다. 피고 C의 위와 같은 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약의 목적달성이 불가능하게 되었으므로, 이 사건 매매계약은 원고들의 2014. 11. 28.자 내용증명이 피고 C에게 도달한 일시에 적법하게 해제되었다. 따라서 피고 C은 원상회복으로 원고들에게 계약금 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 판단

을가 제1호증의 1, 2의 각 기재, 피고 D 일부 본인신문 결과, 이 법원의 양평군청에 대한 각 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 건축법상 건축물의 대지는 도로에 접하여야 하는데(건축법 제44조, 제45조), 이 사건 각 토지 주변에는 도로법상 도로가 존재하지 않는 사실, 이 사건 각 토지의 남쪽에 위치한 하천(F)에는 소하천정비법에 따라 소하천의 보전·방재활동을 위한 제방도로가 설치되어 있기는 하나, 이는 건축법에서 예외적으로 인정하는 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 현황도로가 아닌 사실, 이제까지 위 제방도로를 진출입로로 하는 건축허가가 신청된 적이 없는 사실, 다만 위 제방도로에 대하여 도로개설 목적으로 소하천점용허가를 신청할 수는 있으나, 이 경우 위 제방도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 하는데(건축법 제45조 제1항), 피고 C, D는 위 제방도로에 대하여 전용허가를 받은 G으로부터 동의를 받으려 하였다가 끝내 동의를 받지 못한 사실 등을 인정할 수 있으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 토지에 주택건축 허가는 사실상 불가능하였음을 알 수 있다.

그러므로 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 피고 C이 원고들에게 이 사건 각 토지에 주택건축 허가가 가능하다는 말을 하였는지에 관하여 보건대, 원고들의 주장에 부합하는 듯한 증거로는 이 사건 매매계약의 체결을 중개한 피고 D, E가 작성한 갑 제4호증의 1, 2(각 사실확인서)의 각 기재와 피고 D 일부 본인신문 결과가 있다.

그러나 을가 제1호증의 1, 2의 각 기재, 피고 D 일부 본인신문 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정 즉, ① 원고들은 부동산중개인인 피고 D, E를 통해 이 사건 각 토지를 매수하게 되었는데 원고들이 부동산 전문가인 중개인들을 두고 매도인의 말만 믿고서 이 사건 각 토지를 매수하였다는 것은 이례적인 거래에 해당하는 점, ② 부동산 중개인인 피고 D, E 역시 매도인의 말만 믿고 이 사건 매매계약의 체결을 중개하였다는 것도 경험칙에 부합하지 않는 점, ③ 피고 D, E는 자신들이 이 사건 매매계약의 체결을 중개함에 있어 자신들의 과실을 인정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 앞선 갑 제4호증의 1, 2(각 사실확인서)와 피고 D에 대한 일부 본인신문 결과는 그대로 믿기 어렵고, 달리 원고들의 주장을 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고들의 피고 C에 대한 주위적 주장은 이유 없다.

2) 예비적 주장에 관한 판단 가) 주장

원고들은 전원주택을 신축할 목적으로 이 사건 각 토지를 매수하였고, 원고들의 이러한 매수목적은 이 사건 매매계약 체결 과정에서 피고 C에게 표시되었다. 원고들이 만약 이 사건 각 토지에 주택건축 허가가 불가능하다는 사실을 알았다면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이므로, 이 사건 매매계약 체결의 동기에 있어 중요한 착오를 일으켰다. 따라서 원고들은 2015. 11. 12.자 청구원인 변경신청서의 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고 C에게 계약금 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나) 판단

동기의 착오가 법률행위의 내용 중 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. 다만, 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다고 할 것인데, 여기서 '중대한 과실'이라 함은 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여하는 것을 의미한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

원고들이 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 각 토지에 전원주택을 신축하려 한다는 의사를 피고 C에게 표시하였다는 부분에 부합하는 듯한 증거로는 피고 D 일부 본인신문 결과가 있다.

그러나 원고들의 매수 동기가 중요하고, 이 사건 각 토지에 대한 주택건축 허가 여부가 이 사건 매매계약의 효력에 영향을 미친다면 그러한 내용은 매매계약서에 기재됨이 경험칙에 부합한데 이 사건 매매계약서에는 그러한 내용이 전혀 기재되어 있지 않은 점에 비추어 피고 D 일부 본인신문 결과는 그대로 믿기 어렵고, 달리 원고들의 착오 주장을 인정할 만한 증거가 없다.

가사 그렇지 않다고 하더라도, 을가 제1호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정 즉, ① 토지를 매수하여 그 토지 위에 주택을 건축하려는 목적이 있는 매수인이라면 매매계약 체결 전에 해당 토지에 주택건축 허가가 가능한지 여부를 먼저 알아보는 것이 일반적인 점, ② 이 사건 각 토지의 현황이 나타나 있는 토지이용계획확인서는 관할관청에서 쉽게 확인할 수 있는 자료인 점, ③ 위 토지이용계획확인서상으로는 이 사건 각 토지에 접한 도로를 확인할 수 없는 점, ④ 이 사건 각 토지에 주택건축 허가를 받을 수 있는지 여부가 중요한 사항이었다면 원고들은 이 사건 매매계약서에 그러한 사항을 기재할 것을 매도인 또는 중개인에게 요구하여 그러한 사항을 매매계약서에 기재할 수 있었던 점 등에 비추어 보면, 원고들이 이 사건 각 토지를 매수하면서 관할관청에 주택건축 허가가 가능한지 여부를 알아보지 않거나 토지이용계획확인서 등의 자료를 확인하지 않은 것은 이 사건 매매계약 체결상의 중대한 과실에 해당한다고 할 것이다.

따라서 원고들이 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 착오를 일으켰음을 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 예비적 주장 역시 이유 없다.

나. 피고 D, E에 대한 청구

갑 제4호증의 1, 2, 제5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D, E는 2014. 12. 1.

원고들에게 이 사건 각 토지에 주택건축 허가가 불가능하다는 내용의 사실확인서와 함께 이 사건 매매계약의 계약금 3,000만 원을 연대하여 2014. 12. 30.까지 지급하겠다는 내용의 지불각서를 작성해 준 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 D, E는 연대하여 원고들에게 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 피고 D, E는 연대하여 원고들에게 3,000만 원 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 피고 D는 이 사건 소장 송달 다음날인 2015. 2. 6.부터, 피고 E는 이 사건 소장 송달 다음날인 2015. 3. 18.부터 각 피고 D, E가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2016. 6. 9.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 및 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2015. 9. 25. 대통령령 제26553호로 전부 개정되어 2015. 10. 1. 시행된 것, 이하 '특례규정'이라 한다)이 정하는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편, 원고들은 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 및 특례규정에 따라 2015. 10. 1.부터는 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하는 것으로 개정되었으므로, 위 인정금액을 초과하는 원고들의 지연손해금 청구는 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

피고 C이 원고들에게 이 사건 각 토지를 2억 4,000만 원에 매도하면서 계약 당일인 2014. 11. 12. 계약금 3,000만 원을 지급받고, 나머지 매매잔금은 2015. 1. 19.까지 지급하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 한편 수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우 그 공동매수인은 해당 부동산을 지분별로 공유하며 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정되므로(민법 제262조 제2항), 특별한 사정이 없는 한 원고들은 피고 C에게 각 1억 500만 원 $[(2\text{억 } 4,000\text{만 원} - 3,000\text{만 원}) \times 1/2]$ 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고들의 동시이행항변에 관한 판단

원고들은 피고 C으로부터 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차에 필요한 서류 등을 제공받을 때까지는 피고 C의 매매잔대금 청구에 응할 수 없다며 동시이행의 항변을 한다.

원고들과 피고 C이 매매잔금의 지급과 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차에 필요한 서류의 제공을 동시에 이행하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고들의 동시이행항변은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 원고들은 피고 C으로부터 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 제공받음과 동시에 피고 C에게 각 1억 500만 원을 지급할 의무가 있다.

한편, 피고 C은 원고들에게 각 1억 500만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하나, 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 이행지체에 빠지지 않는다 할 것인데, 피고 C이 원고들에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차에 필요한 서류 등을 제공하는 등의 이행제공을 하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고 C의 지연손해금 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 C에 대한 본소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고 D, E에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하며, 피고 C의 원고들에 대한 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하되, 원고들과 피고 D, E 사이의 소송비용의 부담에 관하여는 민사소송법 제98조, 제101조 단서를 적용하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박종학

판사남승민

판사김유경

별지

1) 갑 제2호증(부동산매매계약서)의 기재에는 매매대금이 2억 원이라고 기재되어 있으나, 을가

제2호증(녹취록), 제3호증(매매계약서)의 각 기재, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들과 피고 C은 이 사건 각 토지의 매매대금을 2억 4,000만 원으로 하되 세금 등의 문제로 부동산거래신고용 매매계약서인 갑 제2호증(부동산매매계약서)에는 매매대금을 2억 원으로 낮추어 기재하기로 한 사실을 인정할 수 있다.