

청주지방법원 영동지원 2023. 8. 30 선고 2021가합1328 판결 [매매대금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 김정태, 김종욱

피고B

소송대리인 법무법인 우성

담당변호사 박정훈, 이세종

변론 종결 2023. 7. 19.

판결 선고 2023. 8. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 220,974,880원 및 그중 23,000,000원에 대하여는 2017. 5. 2.부터, 50,000,000원에 대하여는 2017. 6. 15.부터, 97,000,000원에 대하여는 2017. 7. 7.부터, 14,000,000원에 대하여는 2018. 10. 11.부터, 1,500,000원에 대하여는 2018. 11. 13.부터, 35,474,880원에 대하여는 2021. 6. 11.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 5. 2. 피고로부터 충북 영동군 C(이하 'C'라 약칭한다) D 대 954m² 및 E 도로 81m²(이하 위 각 토지를 통틀어 '원고 토지'라 한다)와 위 D 토지 지상 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 170,000,000원에 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 2017. 6. 29. 원고 토지와 이 사건 주택에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 매매계약에서 정한 특약사항(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다) 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

2. 주차장 입구 자갈 붓기 및 주차장 포장, 지붕 설치

3. 진입로 포장 및 외등 설치

4. 연못 메우기 및 우수로 매립

6. 도토리 나무베기(뿌리뽑기) 및 감나무 심기

9. 마당에 디딤돌 놓기(정문에서 데코까지, 안방에서 수도 앞 물탱크 앞, 진입로에서 마당 수도 앞 현관 계단 앞까지)

10. 장독대에서 마당수도까지 시멘트 포장

11. 빨래터 만들기

15. 꽃잔디 심기

16. 뒷밭출입구 S자로 만들기

다. 이 사건 토지의 서쪽 경계면에는 F 임야 1,157m²(이하 '피고 토지'라 한다. 이 사건 매매계약 당시 피고의 소유였다가 2019. 11. 27. G, H에게 매도되었다)가 접하여 있고, 남쪽 경계면에는 국유지인 I 토지가 접하여 있다.

라. 원고는 현재 위 다.항 기재 각 토지 중 일부분인 아래 그림 표시 ①, ②부분(이하 순서대로 '이 사건 제1, 2쟁점토지'라 하고, 이를 통칭할 때는 '이 사건 각 쟁점토지'라 한다)을 이 사건 주택의 부지로 점유·사용하고 있다.

MAP: 이 사건 쟁점토지 및 국유지 위치 지도(이미지 생략)

[인정 근거] 갑 제1 내지 3, 5, 19 내지 21호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고는 이 사건 매매계약 체결 전뿐만 아니라 체결 당시까지도 원고에게 이 사건 각 쟁점토지도 이 사건 매매계약의 목적물에 포함된다고 설명하였고, 실제로 이 사건 제1쟁점토지에 잔디를 깔고 조경용 나무를 심어두고 있었으며, 이 사건 제2쟁점토지의 도로쪽 경계에 돌 축대를 쌓거나 돌을 놓아 경계를 표시하고, 조경용 나무를 심는 등 이 사건 각 쟁점토지가 이 사건 주택부지에 해당하는 것처럼 꾸며두었다. 또한 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후에 원고가 이 사건 특약사항과 같이 이 사건 각 쟁점토지 위에 시멘트 포장이나 빨래터 설치 등을 해줄 것을 요구하자, 이를 그대로 받아들이기도 하였다. 원고는 위와 같은 피고의 기망으로 인하여 이 사건 각 쟁점토지가 이 사건 매매계약의 목적물에 포함되는 것으로 착오하고 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고의 기망 또는 원고의 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 취소에 의한 원상회복으로 매매대금 170,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고는 이 사건 매매계약의 목적물에 관하여 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하게 하였고, 이러한 피고의 불법행위로 인하여 원고는 등기 및 부동산 중개비용 등 3,164,880원, 이 사건 주택의 수리 및 보강작업 비용 등 47,810,000원을 지출하는 손해를 입었다. 따라서 피고는 원고에게 불법행위에 의한 손해배상으로 원고가 입은 손해 합계 50,974,880원(= 3,164,880원 + 47,810,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 매매대금 반환청구에 관한 판단

가. 기망에 의한 취소 주장에 관한 판단

갑 제4호증, 을 제1호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2017년경 이 사건 각 쟁점토지가 원고 토지와 비슷한 높이로 성토되어 있고, 그 바깥쪽 경계 부분에 돌로 쌓은 축대가 존재하는 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거, 을 제2호증의 영상에 변론 전체의 취지(제4차 변론조서에 첨부된 위성사진)를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약의 목적물에 관하여 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

1) 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 주택은 이 사건 매매계약 체결 당시 면적이 76.76m²이고, D 토지 안쪽에 건축되어 있어 이 사건 각 쟁점토지를 침범한 사실이 없다. 그런데 원고가 이 사건 주택을 매수한 이후 2017. 10. 27.경 이 사건 주택을 증축함으로써 그 면적이 실제로 매수한 면적의 약 2배에 이르는 148.89m²가 되었고, 이와 같은 대규모 증축으로 인하여 증축한 부분이 이 사건 제1쟁점토지를 침범하게 되었다.

2) 원고는, 이 사건 특약사항 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 15, 16항에서 정한 시멘트 포장, 빨래터 설치, 진입로 포장, 도토리나무 베기 등이 이 사건 각 쟁점토지에서 이루어져야 하는 것이므로, 원고로서는 이 사건 각 쟁점토지를 이 사건 매매계약의 목적물로 착오할 수밖에 없었다는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건 주택의 차량 진출입로 포장 중 일부가 이 사건 제1쟁점토지를 침범하고 있는 것으로 보이기는 하나, 원고가 원고 토지에서 차량을 이용하여 도로에 진입하기 위하여 피고 토지 중 일부를 사용하여 왔고, 피고도 이를 용인하여 온 것으로 보이는 점을 고려하면, 이를 피고의 기망행위를 뒷받침하는 사정이라고 보기는 어렵고, 그 밖에 원고의 주장과 같이 이 사건 특약사항에서 정한 내용들이 이 사건 각 쟁점토지 위에 위치하는 것이라고 인정할 만한 뚜렷한 증거를 찾아볼 수 없다.

3) 이 사건 제1쟁점토지는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고의 소유였는데, 피고가 원고에게 이 사건 주택에서 도로 진입을 위한 피고 토지 중 일부에 대하여 점유·사용을 허락하는 것을 넘어서, 이 사건 매매계약의 목적물에 포함된다고 기망할 만한 동기나 유인을 찾아볼 수 없다.

나. 착오에 의한 취소 주장에 관한 판단

의사표시는 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 법률행위 중요부분의

착오란 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 있었더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다. 가령 토지의 현황과 경계에 착오가 있어 계약을 체결하기 전에 이를 알았다면 계약의 목적을 달성할 수 없음이 명백하여 계약을 체결하지 않았을 것으로 평가할 수 있을 경우에 계약의 중요부분에 관한 착오가 인정된다(대법원 2020. 3. 26. 선고 2019다288232 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 설령 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 쟁점토지가 이 사건 매매계약의 목적물에 포함된다고 착오하였다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 목적물은 원고 토지와 그 지상에 있는 이 사건 주택인데, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 주택이 이 사건 각 쟁점토지를 침범하고 있지 않은 점, 이 사건 주택의 면적이 76.76m²이고, 원고 토지의 면적이 1,035m²임을 고려하면, 원고 토지만으로도 이 사건 주택의 사용에 아무런 문제가 없어 보이는바, 보통 일반인의 입장에서 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약의 목적물에 이 사건 각 쟁점토지가 포함되지 않는 것을 알았다면 계약의 목적을 달성할 수 없음이 명백하여 계약을 체결하지 않았을 것이라고 평가하기는 어려운 점 등을 종합하면, 원고의 착오가 법률행위의 중요부분에 관한 착오에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 불법행위로 인한 손해배상청구에 관한 판단

원고의 이 부분 주장은 피고가 원고에게 이 사건 각 쟁점 토지가 이 사건 매매계약의 목적물에 포함된다고 기망하였음을 전제로 하는 것인데, 위 3. 가.항에서 살펴본 바와 같이 피고가 원고에 대하여 기망행위를 하였음을 인정할 수 없으므로, 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

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

재판장판사신윤주

판사노승욱

판사이창현