

서울서부지방법원 2023. 8. 8 선고 2022가단4826(본소), 2022가단7467(반소) 판결

[매매대금 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

피고(반소원고)1. B

2. C

법정대리인(친권자모) B

법정대리인(친권자부) D

소송대리인 B

변론 종결2023. 6. 13.

판결 선고2023. 8. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 90,000,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그

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

반소 : 원고는 피고에게 33,772,400원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 2022. 4. 4. 인터넷에서 인천 강화군 E, F 중 330㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매도한다는 내용의 방송을 보고 G에게 연락하였고, G으로부터 "99.5평하고 도로지분 포함해서 100평, 평당 105만 원, 도로 포함해서 100평, 진입로가 0.5인데 도로지분이 0.5평."인데, 측량은 매수인 부담으로 하고 100만 원 정도 비용이 드는 조건으로 매도하려고 한다는 말을 듣고, 문자로 주소와 면적 등을 적어서 보내달라고 하였고, 아래 기재와 같은 메시지를 받았다. 피고 B은 같은 날 원고에게 가계약금으로 500만 원을 송금하였다.

DOCUMENT: 피고 B이 G로부터 받은 메시지 이미지(이미지 생략)

나. 피고 B은 미성년자인 피고 C을 대리하여 공인중개사 H로부터 인터넷 포털사이트의 위성사진 및 로드뷰로 이 사건 토지의 현황을 확인하였는데, 당시 H가 제시한 위성사진은 아래와 같고, 붉은 선으로 표시된 부분이 이 사건 토지 중 E 토지의 경계이고, 흰색으로 표시된 부분이 국도 또는 현행도로로 사용되는 부분이며, 푸른색으로 표시된 것은 로드뷰가 가능한 지점의 표시이다. 한편, H는 이 법정에서 '피고 B에게 위 지도를 제시하면서, 지적편집도를 위성사진 위에 입히는 형태여서 면적이 정확히는 같지 않아서 도로로 사용되는 면적을 고지하지는 않고 대략적으로 현행도로의 위치를 설명하였으며, 설명 당시 진입로와 현행도로를 구분하여 설명하였다'는 취지로 진술하였다.

DOCUMENT: 공인중개사 H가 제시한 위성사진 이미지(이미지 생략)

다. 원고는 2022. 4. 5. 피고 C과 사이에 이 사건 토지를 매매대금 105,000,000원(계약금 10,000,000원 계약일 지급, 잔금 95,000,000원 2022. 5. 31. 지급)으로 정하여 매도하는 내용의

매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 계약 당일 10,000,000원을 지급하였다. 위 매매계약의 주요 내용은 아래 기재와 같다.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고 진행함.
 4. 본 토지 내리 E(대) 총 면적 694㎡ 중 330㎡로 분할하여 매매하며 분할비용은 매수인이 부담한다. E(대) 공유지분 39.8㎡ 중 0.6㎡ 매매한다. (총면적은 330.6㎡임)
 5. 분할 매수할 위치는 가도면으로 별지 첨부한다.
 6. 분할될 토지(330㎡)에 개발행위 및 2종 근린생활시설 건축허가(36㎡)가 된 상태이며 매도자는 매수자에게 명의 변경해 주기로 한다.(모든 제반 서류 일체 제공)
 7. 매매잔금은 본 토지 분할 후 토지대장이 새로이 생성된 후 7일 이내에 하기로 한다.
 9. 첨부서류 : 중개대상물 확인·설명서, 등기사항전부증명서, 토지대장, 토지이용계획원, 지적도.
- 라. 이 사건 매매계약 특약사항에 첨부된 가도면은 아래와 같고, 첨부서류에 포함된 중개대상물 확인·설명서에는 "본 토지는 현황도로에 일부 포함되어 있음"이라고 기재되어 있다.

DOCUMENT: 이 사건 매매계약 특약사항에 첨부된 가도면 이미지(이미지 생략)

마. 피고 B은 2022. 4. 5. 정부수입인지 구매를 위하여 150,000원을 지출하고, 같은 날 원고를 대리한 I에게 분할측량비로 924,000원을, 같은 달 6. J에게 농막 계약금으로 1,000,000원을, 2022. 4. 25. 경계측량비로 679,800원을, 2022. 7. 14. 및 25. 현황측량비로 688,600원 및 330,000원을 지출하였다.

바. 피고 B은 이 사건 토지에 대한 분할을 위한 경계측량을 실시한 후, 피고 C을 대리하여 2022. 4. 26. G에게 '경계측량 실시 결과 이 사건 토지 100평의 약 35%가 토지이용목적을 달성할 수 없는 것을 확인하였으므로, 계약을 해지한다'는 취지의 문자메시지를 보냈고, 같은 취지의 문자메시지를 원고를 대리한 I에게도 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 14, 17, 18호증(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 24호증의 각 기재 및 영상, 증인 H의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

원고는 피고들에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급의무의 이행을 구하고, 피고들은 이 사건 매매계약의 목적물을 대지 100평, 현황도로 0.5평으로 알고 매수하였는데 이 사건 토지 중 30% 이상이 현황도로로 사용되고 있어 이 사건 매매계약의 중요부분에 대한 착오가 있으므로, 기망 및 착오에 의하여 이 사건 매매계약을 취소하였으므로 원상회복으로서 매매대금, 정부수입인지 비용, 측량비용, 농막 계약금 합계 18,772,400원 및 이 사건 계약 위반으로 인한 손해배상액의 예정인 15,000,000원을 더한 합계 33,772,400원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 피고의 반소청구에 관한 판단

1) 원고는 이 사건 매매계약에 기한 잔금 지급의무의 이행을 구하고 있으나, 피고들은 이 사건 매매계약이 원고의 기망 또는 착오에 의하여 취소되었거나, 합의해지되었다고 항변하므로, 먼저 이 사건 매매계약의 효력에 관하여 본다.

2) 기망으로 인한 취소 주장에 관하여 본다.

가) 재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이임이 경험칙상 명백한 경우 계약당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 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 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 등 참조).

나) 살피건대, 피고 B이 중개보조원인 G으로부터 이 사건 토지가 분할 후 100평이고, 현황도로 지분 0.5평이 포함되어 있다고 들은 사실, 이 사건 매매계약 체결 후 이 사건 토지의 분할을 위하여 측량한 결과 이 사건 토지의 분할대상 부분에 인근 토지에 위치한 K교회 사택의 계단이 포함되어 있고 이 사건 토지 중 일부가 도로로 사용되는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제1, 9호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다. 그러나 제출된 증거들에 비추어 알 수

있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① G이 원고를 대리하였다고 볼 증거가 없는 이상 G이 사실과 다르게 이야기하였다는 것을 바로 원고의 기망행위로 평가하기는 어려운 점, ② 이 사건 매매계약 체결 전 공인중개사 H가 피고 B에게 위성사진과 지적편집도를 보여주었고, 현황도로와 진입로를 구분하여 설명하였다는 취지로 이 법정에서 증언하였던 점, ③ H의 증언에 의하더라도 이 사건 토지 중 도로로 사용되는 부분의 면적은 측량을 거쳐야 그 비중을 산출할 수 있는 점 등을 종합하여 볼 때, 피고들이 제출한 증거들만으로는 원고가 피고들의 주장과 같이 피고들을 기망하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 착오에 따른 취소 주장에 관하여 본다.

가) 피고 B이 유튜브 영상에서 이 사건 토지에 대한 소개를 보고 G에게 연락하여 이 사건 토지가 대지 100평, 도로 지분 0.5평이라는 설명을 듣고 원고와 사이에 피고 C을 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다.

나) 그러나 앞서 본 기초사실 및 증거들을 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 토지 일부가 도로로 사용되고 있는지 여부는 법률행위의 내용의 중요 부분에 해당한다고 보기 어렵고, 이에 관하여 피고들이 착오를 하였다고 하더라도 이는 피고들의 중대한 과실로 인한 때에 해당한다고 할 것이므로, 피고들의 착오 취소 항변 역시 이유 없다.

① 이 사건 매매계약은 이 사건 토지의 소유권 이전을 내용으로 하고, 특약사항에서는 이 사건 토지 지상에 농막을 짓기 위한 36m² 상당 면적에 관한 개발 행위 및 2종 근린생활시설 건축허가가 있는 상태로서 그 명의 변경을 조건으로 하고 있다. 한편, 매매목적물에 해당하는 이 사건 토지의 면적은 330.6m²로서 토지 중 일부가 현황도로로 사용되고 있다고 하더라도 이 사건 토지 지상에 2종 근린생활시설을 건축하려는 것에는 별다른 지장이 없고, 제출된 증거들만으로는 달리 이 사건 토지 중 일부가 현황도로로 사용되고 있다는 사정이 피고들이 이 사건 매매계약에 따른 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다거나, 그러한 동기가 표시되었다고 보기에 부족하다.

② 피고들은 이 사건 매매계약상 매매대금을 이 사건 토지의 면적인 100평을 기준으로 평당 105만 원으로 정하여 매수하였으므로 이 사건 토지 중 30% 정도를 사용할 수 없었다면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았으리라는 취지로 주장하나, 피고 C이 이 사건 매매계약에 따라 소유권을 취득할 토지

면적에는 변동이 없는 것으로 보이고, 이 사건 토지 중 도로로 사용되는 부분의 면적에 관하여는 피고들이 내용증명에서 주장한 것 외에는 그 비중을 확인할 만한 자료가 제출되지 아니하고 있다.

③ 피고 C을 대리한 피고 B은 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 토지 현황을 직접 확인하였고, 중개인 H와 함께 인터넷 포털사이트의 위성사진으로 이 사건 토지 현황, 경계 등을 확인하였는데, 당시 위성사진에 따르면 이 사건 토지 중 일부가 현황도로로 사용되고 있음을 육안으로도 확인할 수 있어, 피고들은 위성사진을 통해 이 사건 토지 중 상당 부분이 도로로 사용되고 있음을 쉽게 예측할 수 있었을 것으로 보인다.

4) 피고들은 이 사건 매매계약이 합의해제되었다는 취지로도 주장하나, 피고들이 제출한 증거들과 피고들이 주장하는 사정만으로는 원고와 피고 C 사이에 이 사건 매매계약을 합의해제하는 내용의 의사의 합치가 있었다고 보기 어려우므로, 피고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

5) 결국 이 사건 매매계약이 기망 또는 착오를 이유로 취소되었거나, 합의해제되었음을 전제로 하는 피고들의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없으므로, 이를 기각한다.

나. 원고의 본소청구에 관한 판단

1) 원고와 피고 C 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실, 원고가 이 사건 매매계약에 정한 매매대금 105,000,000원 중 15,000,000원을 이미 지급받은 사실, 이 사건 매매계약에서 이 사건 토지의 분할에 관한 비용은 피고 C이 부담하기로 약정한 사실, 이 사건 매매계약상 잔금 지급기일을 2022. 5. 31.로 정하면서 특약사항으로 이 사건 토지를 본래의 내리 E 토지에서 330㎡를 분할하여 토지대장이 생성된 후 7일 이내로 정한 사실, 원고와 피고들은 이 사건 토지 분할을 위하여 분할측량을 실시하였으나 피고들이 이 사건 토지에 현황도로가 포함되어있음을 이유로 이 사건 매매계약의 취소를 주장하면서 분할절차를 진행하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 위 인정사실에 의하면, 피고 C은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 잔금 9,000만원 및 이에 대하여 잔금 지급기일 다음날부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고들은 이 사건 매매계약이 기망 또는 착오를 이유로 취소되었다고 항변하나, 앞서 가.항에서 본 바와 같은 이유로 피고들의 이 부분 항변은 이유 없다.

3) 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급의무의 이행기에 관하여 본다.

이 사건 매매계약에서 특약사항으로 '이 사건 토지에 관하여 분할 후 토지대장이 생성된 날로부터 7일'이라고 기재된 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 증거들 및 갑 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 피고들에게 2022. 5. 19.경 이 사건 토지에 관하여 분할측량이 완료되어 피고에게 설계사를 지정할 것을 요청하는 내용의 안내서를 보낸 사실을 인정할 수 있다.

그러나 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률(이하 '공간정보관리법'이라 한다) 제79조, 동법 시행령 제65조에 따르면, 토지소유자는 토지를 분할하기 위하여 지적소관청에 분할을 신청할 수 있는바, 내리 E 토지의 현 소유자인 원고의 신청으로 이 사건 토지를 분할할 수 있는 점, 원고는 피고들이 분할신청을 위한 건축사를 지정하지 아니하여 분할신청을 하지 않았다고 주장하나 특약사항에 의하더라도 토지 분할비용을 매수인의 부담으로 하고 있을 뿐 매수인이 지정한 건축사를 통하여 분할절차를 진행하여야 한다고 볼 근거는 없어 이를 매수인인 피고 C의 선이행의무라고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 잔금 지급의무의 이행기가 도래하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 한편, 원고는 피고 B에 대하여도 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급의무의 이행을 구하나, 제출된 증거들에 의하더라도 이 사건 매매계약의 당사자는 피고 C이고, 피고 B은 피고 C의 법정대리인에 불과하므로 피고 B에 대한 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

5) 결국 원고의 피고들에 대한 본소 청구 역시 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구와 피고들의 반소청구는 모두 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사신세아