

수원지방법원 2020. 9. 17 선고 2020나61966 판결 [소유권이전등기절차인수 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2020. 9. 17 선고 2020나61966 판결

수원지방법원 안양지원 2020. 2. 6 선고 2019가단108679 판결

전 문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 박종준

피고, 항소인C 주식회사

변론 종결 2020. 8. 20.

판결 선고 2020. 9. 17.

제1심판결 수원지방법원 안양지원 2020. 2. 6. 선고 2019가단108679 판결

주 문

1. 제1심판결의 금전지급부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 38,092,600원 및 이에 대하여 2017. 2. 14.부터 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 5%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는, ① 원고로부터 시흥시 K 임야 18,579m²(이하 '이 사건 임야'라 한다) 중 430/18579 지분(이하 '이 사건 임야지분'이라 한다)에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하고, ② 원고에게 40,079,250원 및 이에 대하여 2017. 2. 14.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 1, 2, 6호증의 각 2, 갑 4호증의 1 내지 5, 갑 5호증, 갑 7호증의 5, 6의 각 기재 내지 영상, 을 3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있고, 을 1호증의 1, 2의 각 영상만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하며, 달리 반증이 없다.

가. 원고는 2016. 12. 12. 피고로부터 이 사건 임야지분을 대금 38,092,600원에 매수하고(이하 원·피고 사이에 체결된 위 매매계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다) 2016. 12. 13. 그 대금을 지급한 다음, 이 사건 임야지분에 관하여 수원지방법원 안산지원 시흥등기소 2017. 2. 14. 접수 제10026호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 등기'라 한다)를 마쳤고, 소유권이전등기 과정에 1,986,650원의 비용(이하 '이 사건 등기비용'이라 한다)을 지출하였다.

나. 이 사건 임야는 개발제한구역 내에 있고 도로나 통행로와 연결되지 않은 맹지이다.

2. 청구원인에 대한 판단

가. 당사자의 주장

원고는, 피고가 이 사건 임야의 개발가능성을 기망함으로 인하여 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다고 주장하며 이 사건 매매계약을 취소하고, 부당이득으로서 기지급 매매대금과 이 사건 등기비용의 반환과 함께 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기절차의 인수를 구한다. 이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약 체결에 앞서 원고를 현장에 안내하여 이 사건 임야의 현황을 보여주고 필요한 정보도 모두 제공하였으므로, 원고의 계약취소 주장은 부당하다고 다룬다.

나. 판단

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있고, 일단 고지의무의 대상이 되는 사실이라고 판단되는 경우 이미 알고 있는 자에 대하여는 고지할 의무가 별도로 인정될 여지가 없지만, 상대방에게 스스로 확인할 의무가 인정되거나 거래관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 예외적인 경우가 아닌 한, 실제 그 대상이 되는 사실을 알지 못하였던 상대방에 대하여는 비록 알 수 있었음에도 알지 못한 과실이 있다 하더라도 그 점을 들어 추후 책임을 일부 제한할 여지가 있음은 별론으로 하고 고지할 의무 자체를 면하게 된다고 할 수는 없다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812,5829,5836 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임야는 개발제한구역 내에 있어 토지의 분할을 비롯하여 형질변경, 건축물의 건축, 공작물의 설치 등의 개발행위가 원칙적으로 금지되고, 예외적으로 시장의 허가를 받은 경우에 한해 소정의 개발행위가 허용되는데(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제12조 제1항), 시흥시 개발제한구역 행위허가 기준 조례는 기반시설이 갖추어지지 않아 개발이 불가능한 토지의 택지식 또는 바둑판식 분할은 규모와 관계없이 허가하지 아니할 수 있다고 규정하고 있는 점(제7조 제2항), ② 이 사건 임야 내지 그 일대가 앞으로 개발될 가능성이 있다고 볼 만한 구체적이고 객관적 자료는 확인되지 않는 점, ③ 따라서 피고가 이 사건 매매계약 당시 원고에게 이 사건 임야가 맹지로서 개발제한구역 내에 있어 개발행위가 원칙적으로 금지되고, 현재로서는 기반시설이 갖추어져 있지

않은데다 구체적인 개발계획도 없어 이 사건 임야의 분할조차 여의치 않다는 사정을 제대로 고지하였다면 원고가 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 사건 매매계약은 이 사건 임야의 개발가능성에 대한 피고의 기망행위에 의하여 체결되었다고 봄이 상당하다.

위 인정사실에 의하면 원고는, 이 사건 매매계약에 대한 취소권을 취득하였다 할 것인데, 이 사건 매매계약에 대한 취소의 의사표시가 기재된 이 사건 소장부분이 2019. 5. 30. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 이 사건 매매계약은 취소되었고, 그에 따라 피고는 원고로부터 이 사건 임야지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 인수하고, 원고에게 기지급받은 매매대금 38,092,600원을 반환하여야 하며, 나아가 기망행위로써 이익을 얻은 피고는 수익의 당시부터 악의의 수익자라 할 것이므로, 위 매매대금에 대하여 그 대금 수령일 이후로서 원고가 구하는 2017. 2. 14.부터 갚는 날까지 원고가 구하는, 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자도 반환할 의무가 있다(피고는 하자담보책임에 기한 해제권은 그 사실을 안 날로부터 6개월 내에 행사되어야 하는데, 원고의 이 사건 소는 그 행사기간을 도과하여 제기되었다는 취지의 주장도 하고 있으나, 이 사건 소는 사기에 의한 의사표시를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고 이를 원인으로 부당이득의 반환을 구하는 것이므로 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다).

원고는 나아가 위 매매대금에 대한 지연손해금의 지급도 구하나, 이 사건 매매계약취소에 따른 원고의 이 사건 등기에 대한 말소의무와 피고의 위 매매대금 및 이에 대한 법정이자 반환의무는 동시이행관계에 있어 원고의 이행제공이 있을 때까지 피고는 이행지체책임을 지지 않는다 할 것인데, 원고의 이행제공이 있었다고 볼 만한 사정은 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다. 원고는 또한 부당이득금으로서 이 사건 등기비용의 반환도 구하나, 원고가 지출한 이 사건 등기비용으로 인하여 피고가 동액 상당의 이익을 얻었다고 보기는 어려우므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 제반서류를 점검하고 설명을 들었음을 확인하면서 추후

이의를 제기하지 않기로 하였으므로, 이 사건 매매계약의 취소는 부당하다고 주장한다.

살피건대, 갑 2호증의 2의 기재에 의하면 이 사건 매매계약서 제6조에 "매수자는 본 토지를 매입하기 전에 매입토지의 제반서류를 점검하고 설명을 들은 후 계약을 체결하며 추후 이의를 제기하지 않는다"라고 기재되어 있는 사실은 인정되나, 이를 두고 피고의 주장과 같이 이 사건 매매계약에 대한 취소권을 포기하는 취지로 해석한다고 하더라도, 그러한 취소권의 포기는 취소의 원인이 소멸된 이후에 하여야 하고(민법 제144조 제1항), 취소의 원인이 종료되기 전에 한 추인(취소권의 포기)은 효력이 없으므로(대법원 1982. 6. 8. 선고 81다107 판결 참조), 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 피고의 기망으로 인한 착오에서 벗어나지 아니한 상태에서 한, 취소권의 포기는 아무런 효력이 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결의 금전지급부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결의 금전지급부분 중 위 인정범위를 초과하는 피고 패소부분을 취소하고 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사하성원

판사송승용

판사정덕수