

대구지방법원 2021. 5. 4 선고 2020가단108339 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김광재

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 변호사 김인현

변 론 종 결 2021. 4. 13.

판 결 선 고 2021. 5. 4.

주 문

1. 원고에게, 피고 B, C는 각 23,000,000원, 피고 D는 62,000,000원 및 각 이에 대하여 2021. 4. 14.부터 2021. 5. 4.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 각 생긴 부분의 90%는 각 해당 피고가, 나머지는 원고가 각 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분의 90%는 동 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B, C는 각 23,000,000원, 피고 D는 62,000,000원 및 각 이에 대하여 2020. 1. 18.부터 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라(선택적으로).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 피고들과 사이에 경북 봉화군 E 임야(이하 ‘이 사건 부동산’이라 함) 중 피고들 각 지분에 관하여 아래와 같이 2018. 10. 5. 각 매매계약을 체결하고, 피고들에게 아래 각 계약금을 지급하였다.

(1) 피고 B: 면적 217.190㎡ 중 1.5/18(지분)1), 매매대금 232,495,000원, 계약금 23,000,000원, 잔금 일자 2019. 12. 30.

(2) 피고 C: 면적 217,190㎡ 중 1.5/18(지분)2), 매매대금 232,495,000원, 계약금 23,000,000원, 잔금 일자 2019. 12. 30.

(3) 피고 D: 면적 217,190㎡ 중 4/18(지분)3), 매매대금 620,000,000원, 계약금 62,000,000원, 잔금 일자 2019. 12. 30.※ 위 매매계약의 특약사항은 아래와 같다.

- 매도인(피고)은 인·허가 문제 및 토지 분할4) 시 서류상 일체를 협조한다.
- 토지분할로 인한 강제경매 시 취득가 이상이면 계약금 일체를 매수인(원고)에게 환불한다.

나. 원고는 F회사 등에서 근무하다가 2009년경 퇴사하였고, 2011년 초경 영천시에 귀농하였는데, 2015. 5.경 대구 북구 G에 있는 H부동산에서 I와 J을 알게 되었다.

다. 그러던 중 I와 J은 이 사건 부동산에 태양광발전 개발허가를 득하여 매매하면 1메가(3,000평)에 6억 원씩을 받은 수 있다며, 6메가 되는 땅이 매물로 나와 있으니 10억 원을 주고 사면 36억 원에 매각하여 준다면 계약할 것을 권하였다.

라. 원고가 계약을 꺼리자 I는 매도인들끼리 태양광개발사업을 추진하다 보니 이 사건 부동산의 타 공유자와 사이가 나빠져서 매도인들이 하는 일은 무조건 반대한다면서 다른 사람이 추진하게 된다면 쉽게 동의를 할 것 같다고 하였다.

마. 원고가 결국 거절하자 I는 2018. 10. 3. K이라는 태양광 전문가를 소개시켜 주면서 태양광발전 허가문제도 지장이 없다고 설득하였다.

바. 2018. 10. 5. 오후 6시쯤 영주시 소재 L회사 사무실에서 I, J, M부동산의 대표 N, 원고, 피고들 3인이 참석하였고, 이 사건 매매계약서는 N가 작성하였다. 원고는 I에게 부동산 중개수수료로 6,000만 원을 지급하였다.

사. 원고는 2018. 10. 11. 봉화군청 산림담당자에게 질의하니 이 사건 부동산은 ‘보전관리지역’이고, 보전관리지역의 도로는 태양광발전의 인·허가에서 도로로 인정할 수 없어 인·허가가 나지 않는다는 답변을 들었다.

아. 원고는 2019. 1. 15.경 이 사건 부동산의 공유자인 O에게 연락하자 자신은 이 임야에 대해서는 어떠한 일도 할 생각이 없으니 전화를 하지 말라고 하였고, 그 후 원고가 주소지인 봉화까지 찾아갔으나 그곳에 살지 않아 만나지 못하였다.

자. 원고는 2019. 1. 17. 피고들 3명과 같이 영주시에서 만나기로 약속하여 피고 B의 사무실을 방문하였는데 피고 D는 나오지 않았고, 피고 B, C와 이 사건 부동산의 지적분할 문제를 상의하였으나 위 피고들은 개발 수익성이 없다면서 토지분할 서류를 해줄 것을 거부하였다.

차. 원고는 2019. 1. 4.경 피고들과 I를 사기죄 등으로 고소하는 한편, 2019. 2. 15.경 피고 B에게 토지분할 서류 등을 도와 달라고 하자 동 피고는 고소한 사실에 기분 나빠하며 전화를 하지 말라고 하였다.

카. 원고는 이 사건 부동산에 태양광발전 인·허가를 득하여 이를 운영하거나 되파는 등의 목적으로 매매계약을 체결하였는데, 특약사항인 공유물분할이 전제되지 않으면 진입도로를 확보할 수 없어 태양광발전사업의 인·허가를 받을 수 없다.

[인정 근거] 갑 1-1 내지 3, 갑 2 내지 4, 갑 7, 을 4-3 내지 5, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

(1) 이 사건 특약사항의 인·허가는 태양광발전사업의 인·허가를 지칭하는 것이고, 위 특약사항에 따라 피고들은 원고가 이 사건 부동산을 매수하는 목적을 명확히 알고 있어 토지분할에 협조할 의무가 있다. 이 사건 부동산의 토지분할이 되지 않아 진입도로를 설치할 수 없어 이 사건 부동산에 태양광발전사업의 인·허가가 나지 않는다면 원고로서는 위 부동산을 매수할 하등의 이유가 없으므로, 원고는 2020. 1. 17. 내용증명우편으로 피고의 특약위반에 따른 채무불이행을 이유로 위 매매계약의 해제를 통지하였는바, 피고들은 위 계약 해제에 따른 원상회복으로서 원고가 각 지급한 계약금을 반환할 의무가 있다.

(2) 선택적으로, 원고가 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 매수의 동기가 피고들에게 제시되어 당사자들 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았다고 볼 수 있고, 이는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에 해당하므로 2021. 4. 13. 법정에서 피고들 소송대리인에게 착오에 의한 의사표시를 취소한바, 피고들은 그 원상회복으로서 원고가 각 지급한 계약금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소하기 위해서는 먼저 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 할 것이다(대법원 1997. 9. 30. 선고 97다26210 판결, 1998. 2. 10. 선고 97다44737 판결, 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결, 2005. 1. 27. 선고 2004다53357, 53364 판결 등 참조).

나. 이 사건에 관하여 보건대, 갑 8-2의 기재와 증인 P의 증언에 변론 전체의 취지를 모아보면, P은 2015. 2.경부터 태양광발전 관련 업종에 종사하면서 2016년경 지인을 통해 소개받은 이 사건 부동산에 태양광발전사업을 진행하기 위하여 그 무렵 및 2017. 12.경부터 피고들과 10여 차례 접촉한 사실, 당시 피고 C는 이 사건 부동산 중 자신의 지분을 매도하기 위해 인터넷 광고를 낸 사실, P은 피고 B에게 공유자들의 연락처를 알려달라고 부탁하여 이를 받은 사실, P은 당시 이 사건

부동산의 공유자인 O, Q와도 연락하여 O은 만났으나 Q는 거부하여 만나지 못한 사실, P은 7번 정도 O을 찾아가서 토지분할 문제를 물어보았으나 동인은 토지분할도 매매도 하지 않겠다고 말한 사실, Q는 전화로 P에게 자신이 점유한 부분은 구거가 대부분이라 이용가치가 없어 종전 토지분할을 위한 경계측량조차도 거부하였다고 말한 사실, 피고들은 이 측량과정을 통하여 자신들이 각 점유하는 부분을 특정하였던 것으로 보이는 사실, P도 이 사건 부동산을 매수하기 위하여 피고들 및 타 공유자들과 접촉하였으나 토지분할이 되지 않는 점, 한국전력에서 제공하는 선로용량이 소진되어 4-5년 기다려야 하는 점 등의 이유로 2018. 5.경 최종 포기한 사실(다만, 2018. 1. 9. R의 지분 1/18을 1억 2,775만 원에 매수하여 10% 계약금만 지급했다가 중단됨), 그 전에 P은 토지분할신청에 필요한 인감증명서 등 서류 협조를 구하기 위해 피고들과 수회 접촉한 사실, P의 설명을 들은 피고들은 토지분할에 동의하면서 인감증명서를 떼어준 사실, 피고들은 당시 O과 Q가 이를 반대하고 있는 것을 알고 있었던 사실, P은 최근에 공유자 S를 통하여 원고로부터 태양광사업을 하기 위해 이 사건 부동산 지분을 매수하였다는 연락을 받고 태양광사업을 할 수 없다고 알려준 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 모아보면, 원고가 피고들과 사이에 이 사건 부동산 지분을 매매대금 10억여 원에 매수하는 계약을 체결한바, 태양광발전사업의 인·허가 및 그 전제로서 토지분할이 되지 않는다면 원고가 이를 매수할 하등의 이유가 없어 보이고, 따라서 보통 일반인이 원고의 입장에 섰더라면 매수의 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것임을 알 수 있고, 이와 같은 원고의 동기는 피고들도 잘 알고 있었을 뿐만 아니라 매매계약서에까지 명시된 점을 보태어 보면 이 사건 매매계약의 내용으로 되어 있다고 충분히 인정된다고 할 것이다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 2021. 4. 13. 취소의 의사표시에 의하여 적법하게 취소되었다고 할 것이므로, 피고들은 그 원상회복(부당이득반환)으로서 원고에게 각 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다고 할 것이고, 지연손해금은 취소의 의사표시 다음날부터 발생한다고 할 것이다. 착오 취소를 원인으로 한 원고의 청구를 인용하는 이상 나머지 선택적 청구원인에 대하여는 나아가 판단하지 아니한다.

다. 따라서 원고에게 계약금 반환으로 피고 B, C는 각 23,000,000원, 피고 D는 62,000,000원 및 각

이에 대하여 2021. 4. 14.부터 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 5. 4.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에관한특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 성금석

- 1) 2013. 8. 9. 공유지분을 취득함.
- 2) 2013. 8. 9. 공유지분을 취득함.
- 3) 2009. 4. 24. 공유지분을 취득함.
- 4) 피고들 외에도 공유자가 11명 더 있다.