

부산지방법원 2020. 12. 10 선고 2020가합41999 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A 지역주택조합

소송대리인 변호사 김민호

피 고 B

소송대리인 변호사 원대희

변론 종결 2020. 11. 19.

판결 선고 2020. 12. 10.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 530,000,000원과 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 당사자들의 관계

1) 원고는 부산 금정구 C 일원에 지역주택조합아파트 건립사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위하여 2019. 5. 31. 관할 행정청인 부산 금정구청장으로부터 주택법에 따른 설립인가를 받은 지역주택조합이다.

2) 피고는 부산 금정구 D 토지 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이다.

#### 나. 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결

1) 원고의 설립 전 추진위원회(원고 설립 후 원고에게 그 권리의무가 승계되었다, 이하 '원고'라고만 한다)는 2018. 12. 10. 피고와 사이에, 피고로부터 이 사건 부동산을 매매대금 3,300,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건과 관련한 주요 내용은 다음과 같다.

#### 부동산 매매 계약서

소재지: 부산광역시 금정구 D

■ 토지지목: 대, 면적: 223m<sup>2</sup>

■ 건물구조: 경량철골구조 및 시멘트벽돌조 창고시설, 근린생활시설 면적: 158.14m<sup>2</sup>

■ 매매대금 총액: 금 삼십 삼억 원정(₩3,300,000,000)

(1) 계약금: 금 삼억 삼천만 원정(₩330,000,000)

(2) 잔 금: 금 이십 구억 칠천만 원정(₩2,970,000,000)

상기 부동산 매매계약을 체결함에 있어서 편의상 매도인을 '갑(피고, 이하 같다)'이라 칭하고, 매수인을 '을(원고, 이하 같다)'이라 칭하여 아래와 같이 매매계약을 체결한다.

1. 상기 부동산을 '을'의 '공동주택 건설 부지' 용도로 사용하기 위함을 그 매매 목적으로 한다.

2. 계약금 입금과 동시에 '을'의 건축심의 및 인허가에 필요한 토지사용 승낙서에 '갑'은 인감날인하고 인감증명서 2부(용도란: 토지사용 승낙서 첨부용 / 건축심의 및 사업 승인용)을 제출해야 한다.

[특약사항]

2. 본 계약이 성립한 이후에는 '을'의 '공동주택 건설 부지' 예정지이므로 본 매매계약서의 내용이 충실히 이행되는 한 '갑'이 임의로 해약할 수 없다.

3. '을'이 본 사업의 시행 및 시행대행사의 지위를 상실한 경우 본 계약은 '을'의 귀책사유로 해지된 것으로 한다.

5. '을'은 명도비용 및 '갑'의 영업보상비로 금 이억 원을 매매대금과는 별도로 부담하고,  
(이하 중략)

2) 이후 원고는 피고에게 2018. 12. 14. 계약금 330,000,000원, 2019. 1. 31. 및 2019. 2. 14. 2회에 걸쳐 명도비용 및 영업보상비 200,000,000원을 각 지급하였다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고

관련 법령인 주택건설기준 등에 관한 규정(이하 '주택건설기준 규정'이라한다)에의하면, 공동주택은 위험물 저장 처리시설로부터 일정한 거리 이상 떨어진 곳에 건축할 수 있게 되어 있다. 그런데 이 사건 부동산은 원고의 이 사건 사업부지와 상당히가까이 있으며, 거기에 위험물 저장 처리시설인 'E'라는 주유소가 운영되고 있다(이하위 주유소를 '이 사건 주유소'라고 한다).

이에 원고는 이 사건 사업의 진행을 위해 위 주유소를 이전하는 것이 필수적인것으로 알고, 이 사건 사업과 관련한 공동주택 건설부지로 이용할 목적으로 이 사건매매계약을 체결하였으며, 그러한 사정을 알게 된 피고의 요구로 매매대금도 시세보다훨씬 높은 금액으로 정하였다.

한편 이 사건 매매계약 체결 이후 원고는 이 사건 사업부지가 도시계획상 상업지역으로 주택건설기준

규정 제9조의2에 의한 제한이 적용되지 않는다는 것을 알게 되었는데, 결국 이 사건 부동산은 처음부터 이 사건 사업 진행에 필요하지 않는 것이었는바, 이는 원고가 이 사건 매매계약의 중요한 부분에 대한 착오한 것에 해당한다(이들동기의 착오로 보더라도 그와 같은 이 사건 부동산의 매수 목적이나 용도가 이 사건매매계약에 반영되어 있어 그 동기가 이 사건 매매계약의 내용으로 표시되었다).

그러므로 원고는 이러한 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 있는바,피고에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하고, 그 원상회복으로 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 지급하였던 530,000,000원(= 계약금330,000,000원 + 명도비용 및 영업보상비 200,000,000원)의 반환을 구한다.

## 2) 피고

가) 원고는 이 사건 사업의 사업시행자로서 관련 법령이나 주변 상황을 알고 있었을 것이므로, 원고 주장의 착오는 없었다. 아울러 원고 주장의 착오는 동기의 착오에 해당하는데, 이 사건 매매계약의 내용으로 표시되지 않았다.

나) 설령 원고 주장의 착오가 인정된다고 하더라도 원고는 이 사건 사업시행자로서 이 사건 주유소가 이 사건 사업의 진행에 영향을 미치는지 여부를 쉽게 확인할수 있었음에도 이를 제대로 확인하지 않고 이 사건 매매계약을 체결한 중대한 과실이 있으므로, 그 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다.

## 나. 판단

### 1) 이 사건 매매계약 관련 중요한 부분에 착오가 있었는지 여부

가) 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의 자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에 게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되는 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(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들, 을 제1 내지 3호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 사업의 진행을 위하여 이 사건 부동산의 매수 및 이 사건주유소의 이전이 필요하다고 믿은 것은 계약의 목적과 관련된 것으로 이 사건 부동산을 매수하려는 의사를 결정하는 동기의 착오에 해당하고, 이는 이 사건 매매계약에 반영되어 그 내용으로 표시되었으며, 계약의 체결 여부를 결정할 정도로 중요한 부분에 관한 것임을 인정할 수 있다. 따라서 원고는 달리 특별한 사정이 없는 한 민법 제110조 제1항에 따라 위 동기의 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 있다.

① 이 사건 부동산은 사업계획상 이 사건 사업부지에 포함되어 있지는 않다(이 사건 사업에 따른 공동주택이 이 사건 부동산 부지에 지어지는 것은 아니다).

② 한편 주택법 및 주택건설기준 규정에 의하면, 공동주택은 위험물 저장 및처리시설로부터 수평거리 50m 이상 떨어진 곳에 배치하여야 한다. 다만 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소의 경우에는 그로부터 수평거리 25m 이상 떨어진 곳에 공동주택이 배치될 수 있는데(주택법 제35조, 주택건설기준 규정 제9조의2 제1항 단서), 이 사건 부동산에는 이 사건 주유소가 있으며, 지적도 등본을 기준으로 볼 때 이 사건 부동산은 이 사건 사업부지인 부산 금정구 C 토지로부터 위 수평거리 25m 범위 내에 있을 정도로 가까이 있는 것으로 보인다.

③ 다만 이 사건 사업부지는 도시계획상 상업지역으로 위 2항과 같은 관련법령상 공동주택 배치 기준의 적용이 제외된다(주택건설기준 규정 제7조 제3항).

④ 이 사건 매매계약에는 '이 사건 부동산을 이 사건 사업의 공동주택 건설부지 용도로 사용함을 목적으로 하고, 매도인인 피고가 매수인인 원고의 건축심의 및인허가에 필요한 토지사용 승낙서를 제출해야 하며, 매수인인 원고는 매도인인 피고에 게 매매대금 외에 별도로 명도비용 및 영업보상비 200,000,000원을 지급'하기로 하는 내용이 반영되어 있다.

⑤ 위와 같은 사정들, 특히 이 사건 부동산이 직접적인 사업부지에 해당하지않음에도 위 4항과 같은 내용의 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 미루어 보면, 이 사건 사업시행자인 원고는 이 사건 사업에 위 2항과 같은 관련 법령상 공동주택 배치기준의 적용이 제외된다는 것을 알지 못한 채 위 배치기준을

고려할 때 이 사건 부동산이 직접적인 사업부지에 해당하지는 않지만 이 사건 사업에 반드시 필요한 것으로 알고 매매대금 외에 별도로 명도비용 및 영업보상비를 들어서라도 매입하려고 하였던것으로 짐작할 수 있다. 만약 원고가 이 사건 사업에 위 2항과 같은 관련 법령상 공동주택 배치 기준이 적용되지 않는 것을 알았다면, 굳이 상당한 비용을 들어서 이 사건 부동산을 매수하지 않았을 것이다.

## 2) 원고의 중대한 과실 여부

가) 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 그의 의사표시를 취소할수 있으나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못하는 것인바, 여기서 '중대한 과실'이라 함은 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여하는 것을 의미한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 99다64995판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 을 제1, 2호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 앞서 본 바와 같은 착오에 빠진 것은 이 사건 사업시행자로서 부동산 매수에 있어 통상요구되는 주의를 현저히 결여하였기 때문으로 볼 수 있으므로, 원고의 착오는 원고의 중대한 과실로 인한 것임을 인정할 수 있다. 이를 지적하는 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

① 원고는 이 사건 사업시행자이므로 이 사건 사업부지의 도시계획상 용도지역이나 공동주택 건축 관련 법령 및 인·허가 조건 등은 원고 스스로 확인하였어야 하는 것으로 볼 수 있다.

② 7 원고는 조합업무를 대행하는 용역회사로부터 조력을 받고 있었던 점(원고 스스로 F 주식회사를 업무대행 법인으로 하여 사업을 추진하였다고 밝히고 있다), 4 앞서 살펴 본 관련 법령상 공동주택 배치 기준 규정(주택건설기준 규정 제9조의2제1항 단서)과 그 적용 제외 규정(같은 규정 제7조 제3항)은 모두 동일한 법령 내에 있고 서로 멀리 떨어져 있지 않아 위 공동주택 배치 기준 규정을 찾아볼 경우 위 적용제외 규정도 어렵지 않게 찾아볼 수 있을 것으로 보이는 점, 다 실제 이 사건 부동산주변 가까운 곳에 다른 공동주택들(G, H)이 존재하고 있었던 점, 2 위 공동주택 배치기준의 적용 여부는 건축 인·허가를 담당하는 관할 행정청에 확인 또는 문의하면 쉽게알 수 있었을 것으로 보이는 점 등으로 미루어 보면, 원고는 이 사건 매매계약 체결이전에 이 사건 사업에 대한 위 공동주택 배치 기준 적용 여부를 어렵지 않게 확인하거나 알아 볼 수 있었을 것으로 보인다.

③ 일반인이고 거래상대방의 지위에 있는 피고가 이 사건 사업에 대한 위 공동주택 배치 기준 적용 여부를 원고에게 고지 또는 확인해주어야 할 의무가 있다고 볼수 없으며, 달리 그에 대한 원고의 착오가 피고로부터 유발된 것으로 볼 만한 자료나 사정도 확인되지 않는다.

### 3) 소결

따라서 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다. 결국 이를 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

## 3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한 다  
재판장 판사 정성호, 판사 김문성, 판사 안혜미