

대전지방법원 2023. 6. 8 선고 2022나101272(본소), 2022나101289(반소) 판결

[채무부존재확인 · 계약금반환 청구의 소]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 법무법인 로이즈

담당변호사 문현철

피고(반소원고), 항소인

1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 이규찬

변 론 종 결 2023. 4. 20.

판 결 선 고 2023. 6. 8.

제1 심판결 대전지방법원 2021. 12. 22. 선고 2020가단118053(본소), 2021가
단118357(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)들의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 반소청구를 모두 기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 피고(반소원고)들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 하다)와 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)들 간의 천안시 동남구 D 대 387㎡ 및 그 시장 목조 기와지붕 단층주택 61.7㎡에 관하여 2019. 8. 26. 체결된 매매계약과 관련하여, 원고의 피고들에 대한 계약금 25,000,000원의 반환채무는 존재하지 아니함을 확인한다.

나. 반소

주위적으로, 원고는 피고들에게 각 12,500,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 23.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 예비적으로, 원고는 피고들에게 각 12,500,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 21.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라(피고들은 1심에서 원고와 피고들 사이에 2019. 8. 26. 체결된 매매계약이 피고들에 의하여 해제 또는 취소되었음을 전제로 계약금의 반환을 구하다가, 이 법원에서 하자담보책임청구 및 이행불능에 따른 손해배상 내지 대상청구를 예비적으로 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 주위적으로, 원고는 피고들에게 각 12,500,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 23.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라. 예비적으로, 원고는 피고들에게 각 12,500,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 21.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문 3면 1행의 “주문 제1항 기재”를 “천안시 동남구 D 대 387㎡”으로 수정하고, 제1심판결문 4면 8행에 아래와 같이 추가하는 외에는 제1심판결문의 “1. 인정사실” 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

[추가하는 부분]

“4) 피고들은 이 사건 건축사업을 진행하기 위해서 이 사건 토지 및 F 토지에 대한 현황 측량을 한 결과 별지 ‘현황도면’ 표시와 같이 이 사건 토지 중 6㎡, F 토지 중 14㎡ 정도가 각 도시계획도로 부지에 해당하는 사실을 확인하였다.”

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

이 사건 매매계약은 피고들의 잔금 미지급을 이유로 한 원고의 해제 통지로 해제되었고, 피고들이 지급한 계약금은 원고에게 귀속되었다. 따라서 원고의 피고들에 대한 계약금반환의무는 존재하지 않고, 피고들이 원고에게 지속적으로 계약금의 반환을 요구하고 있는 이상 채무부존재의 확인을 구할 이익이 존재한다.

나. 피고들

1) 본소 청구에 대한 항변 내지 계약금반환 청구

가) 피고들은 이 사건 건축사업 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하였으나 이 사건 토지 및 F 토지에 47㎡ 상당의 도로(서측 도로 44.8㎡ + 남측도로 2.2㎡)가 존재할 것이라는 예상과 달리 실제 측량 결과 67㎡ 상당의 도로(기존 47㎡ + 남측 도로 추가 면적 20㎡)가 존재하였고, 남측 도로는 도시계획법상 도시계획도로에 해당하여 남측 도로에 편입된 위 추가 면적 부분에 주차장(4개 주차

공간)을 설치하지 못하게 됨에 따라 4개의 주차 공간 미확보로 이 사건 건축사업에 따른 건축허가를 받을 수 없게 되었다. 이는 건축을 목적으로 매매된 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우로 이 사건 토지에 하자가 존재한다고 할 것이고, 피고들은 위와 같은 하자를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였으므로 원고는 피고들로부터 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

나) 한편 피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건축사업을 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하게 되었음을 계약 당시 표시하였고 원고도 이를 잘 알고 있었다. 그런데 피고들은 이 사건 건축사업에 따른 건축허가를 받을 수 없게 되어 계약 내용의 중요한 부분에 관한 동기의 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하였으므로 원고는 피고들로부터 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

2) 하자담보책임을 이유로 한 손해배상청구

앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 토지에 대하여 이 사건 건축사업에 따른 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 하자가 존재하므로 원고는 민법 제580조에 따라 피고들에게 하자담보책임 중 일부로 피고들이 구하는 계약금 상당액 25,000,000원을 배상할 책임이 있다.

3) 이행불능에 따른 손해배상 내지 대상청구

원고는 2020. 7. 13. 이 사건 토지를 I주식회사에 매도하여 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었으므로, 원고는 피고들에게 위 회사로부터 지급받은 대금 상당액 중 피고들이 구하는 계약금 상당액 25,000,000원을 배상할 책임이 있다.

3. 판단

가. 원고의 본소 청구에 대한 판단

1) 앞에서 인정한 사실에 의하면, 피고들은 이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급기일인 2019. 11. 6.까지 원고에게 잔금을 지급하지 않았고, 이후 원고가 잔금 지급을 최고하였음에도 기간 내에 이를 이행하지 않았으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 매매계약은 원고의 해제 통지에 따라서 2019. 11. 15. 해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고들이 지급한 계약금은 원고에게 귀속되었다고 할 것이므로, 원고의 본소 청구는 일응 이유 있다.

2) 다만 피고들은 이 사건 매매계약이 하자담보책임을 이유로 해제되었다거나 착오를 이유로 취소되었다고 항변하는 동시에 주위적 반소청구로서 계약금의 반환을 구하고 있으므로, 아래에서 그 당부에 관하여 살핀다.

나. 피고들의 항변 및 반소청구에 대한 판단

1) 하자담보책임을 이유로 한 계약해제 여부

가) 관련 법리

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에 대하여 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다 할 것이고, 한편 건축을 목적으로 매매된 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우, 위와 같은 법률적 제한 내지 장애 역시 매매목적물의 하자에 해당한다 할 것이나, 다만 위와 같은 하자의 존부는 매매계약 성립시를 기준으로 판단하여야 할 것이다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조).

나) 구체적 판단

(1) 먼저 피고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 수차례 이 사건 건축사업에 관하여 설명하여 원고도 그 내용을 잘 알고 있었으므로, 이 사건 토지에 대하여 이 사건 건축허가사업에 따른 건축허가가 이루어지지 않은 것이 곧 매매목적물의 하자라는 취지로 주장하고 있다. 그러나 피고들이 제출한 을 제6호증, 을 제7호증, 을 제9호증의 각 기재만으로는 원고가 피고들이 이 사건 토지에 건축사업을 계획하고 있었음을 넘어 이 사건 건축사업의 구체적인 내용 까지도 알았음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위와 같은 전제에 선 피고들의 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

(2) 다만 이 사건 토지가 일반적인 매매거래의 통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하여 하자가 존재하는지 여부에 관하여 살피건대, 을 제10호증의 기재 및 영상, 제1심법원의 천안시장에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 토지는 일반상업지역에 해당하고, 이 사건 토지 중 도로로 편입된 토지를 제외한 나머지 토지에는

다세대주택의 건축이 가능하다고 보이는 점, ② 이 사건 토지의 전체 면적은 387㎡인 반면 이 사건 토지 중 남측 도로에 편입된 부분의 면적은 6㎡에 불과한 점[피고들은 원고의 도로부지 편입 면적뿐만 아니라 F 토지의 편입 면적을 합산 주장하면서 이 사건 매매계약의 하자가 존재하는지 여부에 대하여 판단하여야 한다고 주장하나, 이웃 토지 부분의 편입 부분까지도 원고에 대한 매매계약 하자를 판단함에 고려하여야 한다는 피고들 주장은 쉽게 수긍하기 어렵다], ③ 천안시 조례상 전용면적 60㎡ 이하일 경우 1세대당 0.7대의 주차장을 갖추어야 하는데, 피고들의 주장에 의하더라도 다세대주택의 세대수를 줄일 경우 얼마든지 건축허가를 얻어 이 사건 토지에 다세대주택을 건축할 수 있다고 보이는 점, ④ 피고들은 다세대주택의 세대수를 줄일 경우 사업의 수익성이 존재하지 않기 때문에 건축사업이 사실상 불가능하다는 취지로도 주장하나, 이는 이 사건 토지의 객관적 성질·성능으로 인하여 건축이 불가능한 경우에 해당한다고 보기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 토지에 하자가 존재한다고 할 수 없다.

(3) 결국 피고들의 이 부분 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

2) 착오를 이유로 한 계약취소 여부

가) 관련 법리

의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결, 대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 보았듯 피고들이 주장하는 사정들만으로는 원고가 피고들이 이 사건 토지에 건축사업을 계획하고 있었음을 넘어 이 사건 건축사업의 구체적인 내용 까지도 알았음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고와 피고들이 이 사건 건축사업을 이 사건

매매계약의 내용으로 삼았다고 할 수 없다. 따라서 피고들이 이 사건 토지에서 이 사건 건축사업을 진행할 수 없게 되었다 하더라도 이는 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에 불과하여 피고들이 이를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다. 피고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3) 하자담보책임을 이유로 한 손해배상청구에 대한 판단

앞서 살펴보았듯 이 사건 토지에 하자가 존재한다고 볼 수 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 이행불능에 따른 손해배상 내지 대상청구에 대한 판단

피고들은 원고가 2020. 7. 13. 이 사건 토지를 I주식회사에 매도하여 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었다고 주장하나, 앞서 살펴보았듯 이 사건 매매계약은 피고들의 잔금 미지급을 이유로 2019. 11. 15. 해제되었으므로, 원고가 그 후 이 사건 토지를 제3자에게 매도한 것이 이 사건 매매계약상 의무의 불이행이라고 할 수 없다. 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다. 소결론

결국 피고들의 항변 및 원고에 대한 계약금 반환 반소청구는 모두 이유 없다. 따라서 원고의 피고들에 대한 계약금반환의무는 존재하지 않고, 피고들이 이를 다투고 있는 이상 채무부존재의 확인을 구할 이익도 존재하므로, 원고의 본소 청구는 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하여야 하고, 피고들의 주위적 반소 청구 및 피고들이 이 법원에서 예비적으로 추가한 반소 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 이에 대한 피고들의 항소와 피고들이 이 법원에서 추가한 예비적 반소청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최병준, 판사 이소민, 판사 이호영

현황도면



