

수원지방법원 2021. 10. 13 선고 2020나89780 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2021. 10. 13 선고 2020나89780 판결

수원지방법원 여주지원양평군법원 2020. 9. 17 선고 2020가소10769 판결

전 문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 박관우

피고, 항소인B중중

변론 종결 2021. 9. 15.

판결 선고 2021. 10. 13.

제1심판결 수원지방법원 여주지원 양평군법원 2020. 9. 17. 선고 2020가소10769 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

선택적으로, 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2020. 3. 24. 피고로부터 경기 양평군 C 임야 1,544㎡ 중 1,259㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 2억 8,200만 원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 계약금으로 3,000만 원을 지급하였다.

나. 원고는 2020. 4. 14. 이 사건 토지에 관한 토지이용계획확인서를 확인한 뒤 피고 대표자 D에게 '이 사건 토지는 농림지역으로 건물 2동의 신축에 제한을 받는 토지이고, 소하천 기본계획에 따라 하천으로 편입되면 활용이 불가능하다.'라는 등의 이유로 이 사건 매매계약의 취소를 요구하는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 우편은 그 무렵 D에게 도달하였다.

다. 이 사건 토지에 관한 2020. 4. 14.자 토지이용계획확인서에 의하면 위 토지는 '농림지역, 보전관리지역, 소하천(E)(저축)'으로 지정되어 있고, 2020. 5. 19.자 토지이용계획서에 의하면 위 토지는 '보전관리지역, 소하천(E)(저축)'으로 지정되어 있다. 한편 위 각 토지이용계획확인서에 의하면 이 사건 토지의 약 1/3에 해당하는 부분이 '소하천구역'으로 표시되어 있고, 2020. 8. 1.자 토지이용계획확인서에도 동일한 형태로 소하천구역이 표시되어 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 11호증, 을 제2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호

포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

1) 원고는 이 사건 매매계약상 중요 부분인 이 사건 토지의 건물 2동 신축 가능 여부 및 하천 편입에 따른 활용 가능 면적 등에 관하여 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결한 것이다.

선택적으로, 피고 측은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 토지를 분할하여 2동의 건물을 신축할 수 있고 위 토지 중 하천으로 편입될 부분은 경계 부분 약 25평에 한정되어 생각보다 넓지 않다고 설명하는 등으로 원고를 기망하였고, 원고는 이에 속아 이 사건 매매계약을 체결한 것이다.

2) 따라서 원고는 2020. 4. 14.자 내용증명 우편의 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하므로, 피고는 원고에게 계약금 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 토지에 대한 농림지역 지정은 해제되었고, 위 토지에 하천계획선을 피하여 2동의 건물 신축이 가능하며 다른 시설물 부지로도 사용할 수 있으므로, 이 사건 토지의 현황 및 건물 신축 가능 여부에 관하여 원고가 어떠한 착오를 하였다거나 피고가 원고를 기망하였다고 볼 수 없다. 또한, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고는 이 사건 토지에 하천계획선이 존재한다는 사실을 알지 못하였고, 하천 편입 예상 면적에 관하여 피고 측이 알고 있던 내용을 원고에게 그대로 설명하였을 뿐이므로 이에 관하여 원고를 기망한 사실도 없다.

3. 착오 취소를 원인으로 한 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 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 1998. 2. 10. 선고 97다44737 판결, 2000. 5.

12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

나. 판단

1) 살피건대, 원고가 주장하는 착오의 내용들은 이 사건 매매계약 체결의 동기에 관한 것이라고 할 것인바, 앞서 든 각 증거, 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 체결 당시 피고의 전 종친회장 F는 원고에게 이 사건 토지에 관한 지적현황측량 성과도를 제시하며 하천으로 편입될 부분은 약 25평으로 얼마 되지 않고 그 부분도 제방 하단이라는 취지로 설명하였고, 원고는 위 설명을 듣고 이 사건 토지에 2동의 건물을 신축하는 등으로 위 토지를 활용하기 위해 이 사건 매매계약을 체결한 점, ② 위와 같은 내용은 모두 이 사건 매매계약 체결 과정에서 논의되어 원고와 피고 모두 알고 있었으므로 위 매매계약의 내용으로 표시되었다고 봄이 타당한 점, ③ 그런데 실제로 이 사건 토지에 관한 토지이용계획상 위 토지 전체 면적의 약 1/3에 이르는 면적이 소하천 구역으로 지정되었는바, 이로써 원고는 이 사건 토지를 매수하더라도 위 소하천 구역 지정 면적을 사실상 활용할 수 없게 될 것으로 보이는 점, ④ 위와 같은 면적의 소하천 구역 지정은 이 사건 매매계약 체결 당시 원고와 피고 모두 예상하지 못하였던 사정으로 보이는바, 보통 일반인이라도 원고의 입장에서 위와 같은 면적의 소하천 구역 지정 사실을 알았다면 이 사건 토지를 매수하지 아니하였을 것이라고 보는 것이 경험칙에 부합하는 점 등을 종합하여 보면, 원고는 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 계약의 중요 부분에 관하여 착오하였고, 위 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 있다고 봄이 타당하다.

2) 그렇다면 이 사건 매매계약은 원고의 계약 취소 의사표시가 담긴 2020. 4. 14.자 내용증명 우편이 피고 측에게 도달함으로써 적법하게 취소되었다고 할 것이므로, 피고는 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복 의무의 이행으로 원고에게 원고로부터 받은 계약금 3,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분(이행권고결정등본) 송달일 다음 날인 2020. 5. 9.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 착오 취소 주장을 받아들이는 이상, 이와 선택적 관계에 있는 사기 취소 주장은 나아가 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정재욱

판사강경묵

판사김태형