

제주지방법원 2024. 12. 12 선고 2022가합186 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 탐라

담당변호사 고성효

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고들 소송대리인 변호사 이정언, 한주영

변론 종결2024. 11. 7.

판결 선고2024. 12. 12.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 각 138,500,000원 및 이에 대하여 2017. 4. 21.부터 이 판결 선고일까지는 연

5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 토지 매매계약의 체결 등

1) 분할 전 제주시 H 전 2,114㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)1) 는 구 문화재보호법(2019. 11. 26. 법률 제16596호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제2항 제1호에 따른 국가지정문화재인 I(천연기념물 J) 등 K 지역으로 구 문화재보호법 제13조 제1항의 역사문화환경 보존지역에 해당하고, 그중에서도 같은 조 제4항에 따라 지정·고시(문화재청 고시 L)된 '현상변경 허용기준 2구역'에 포함되는 토지이다. 위 고시에 따른 2구역의 현상변경 허용기준은 아래와 같다.

2구역	○ 건축물 1층 이하(평사라브 4m 이하, 경사지붕 8m 이하)○ 단독주택의 경우 2층 이하(평사라브 8m 이하, 경사지붕 12m 이하)※ 단, 현 기반선에서 1m 초과 기초 터파기 공사시 문화재보호법 등 관련 법 적용	○ 농·임업에 한해 1,000㎡ 이하의 산림 전용 허용○ 기타 시설 용도의 토지와 임야의 형질 변경은 문화재보호법 등 관련 법 적용
-----	--	---

2) 원고는 이 사건 토지 위에 건물을 건축할 목적으로 2016. 12. 28. 망 P으로부터 이 사건 토지를 대금 831,000,000원에 매수하면서 계약금 83,100,000원은 계약 당일에, 잔금 747,900,000원은 2017. 4. 15. 에 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받음과 동시에 지급하기로 하였고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 원고는 계약 당일 망 P에게 계약금 83,100,000원을 지급하였다. 한편 원고와 망 P은 이 사건 매매계약 체결 당시 아래와 같은 내용의 특약(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)을 하였다.

특약사항

1. 본 계약은 조건부계약임. 본 계약의 잔금은 매도인의 건축허가를 득한후 건축주명의변경과 함께 토지소유권이전시 지급하기로 한다.

2. 본 계약은 건축허가를 위해, 매도인이 건축허가에 필요한 인감증명서와 토지사용승낙서를 제공한다. 그 외 매도인은 건축허가에 필요한 서류를 매수인에게 제공하는데 협조한다. 단 토지전용비와 설계비용등 건축허가에 필요한 제비용은 매수인이 부담한다.

나. 원고의 건축신고 등

- 1) 원고는 이 사건 토지 위에 연면적 84㎡(지상 1층)의 제1종 근린생활시설(소매점) 3동과 연면적 199.8㎡(지상 1층)의 단독주택(다가구주택) 1동(각 건물을 통틀어 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하기 위하여 2017. 3. 2. Q장에게 건축법 제14조에 따른 건축신고를 하였다.
- 2) Q장은 위 건축신고를 수리하면서 2017. 4. 13. 원고에게 각 건물별 건축신고필증과 함께 "해당 필지는 국가지정문화재(K) 현상변경 허용기준 2구역이므로 첨부 현상변경 허용기준을 반드시 숙지하기 바라며, 건축을 위한 토지의 형질변경, 절·성토 및 굴착(하수처리시설 설치 등)행위와 관련하여 담당부서(세계유산문화재부)와 세부적인 협의를 거쳐 공사를 시행하시기 바랍니다."라는 건축신고 조건사항이 기재된 문서를 교부하였다.
- 3) 건축신고가 수리된 이후 원고는 망 P에게 잔금 747,900,000원을 지급하고, 2017. 4. 20. 이 사건 토지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 문화재 현상변경허가 신청의 불허 경위

- 1) 원고는 2017. 8. 3.경 Q장에게 이 사건 건물 중 제1종 근린생활시설(소매점) 1동에 대한 착공신고를 하였다.
- 이에 대하여 Q장은 제주특별자치도 감사위원회의 감사결과 등에 따라 원고에게, 2017. 8. 28. '이 사건 토지는 이 사건 문화재 지역 제2구역에 해당되어 문화재보호법 제35조 및 같은 법 시행령 제21조의2 규정에 따른 적법절차(문화재 현상변경허가)를 이행하여야 함을 알려드리니 공사시행 이전에 세계유산문화재부와 협의하여 절차를 이행하기 바란다. 해당절차를 이행하지 않고 공사가 추진되는 경우에는 고발조치 등 불이익한 처분을 당하게 될 수 있다.'는 내용이 담긴 공문을, 2017. 9. 8. 문화재 영향검토 심의 결과서를 제출하라는 보완사항이 기재된 공문을 각 보냈다.
- 2) 원고는 2017. 8. 24.경 문화재청장에게 이 사건 토지 위에 제2종 근린생활시설(일반음식점)의

건축을 허가하여 달라는 취지의 문화재 현상변경허가를 신청하였으나, 문화재청장은 2017. 10. 3.경 제주특별자치도 세계유산본부장을 통하여 원고에게 '문화재위원회의 심의 결과, 이 사건 토지는 문화재구역에 인접한 지역으로 건물건축은 동굴의 보존·관리에 부정적 영향을 미칠 우려가 있어 위 신청을 불허한다.'는 취지의 통지를 하였다.

3) 원고는 2018. 1. 18.경 문화재청장에게 이 사건 건물의 건축을 허가하여 달라는 취지의 문화재 현상변경허가를 다시 신청하였으나, 문화재청장은 2018. 3. 7. 원고에게 '문화재위원회의 심의 결과, 다가구주택의 건축에 따라 발생하는 오페수가 동굴로 유입될 가능성이 있으며, 공사를 위해 터파기나 성토가 이루어질 경우 동굴 천장의 구조에 영향을 미칠 가능성이 있어 부결되었으므로 위 신청을 불허한다.'는 취지의 통지를 하였다.

라. 건물의 건축 경위 및 이후의 경과

1) 원고는 문화재청장으로부터 이 사건 토지에 관한 현상변경허가를 받지 않은 채 2018. 4. 4. Q장에게 이 사건 건물 중 제1종 근린생활시설(소매점) 2동에 대한 착공신고를 하였다. 이에 대하여 Q장은 같은 날 위 신고의 수리를 거부하면서 원고에게 문화재 영향검토 심의 결과서를 제출하라는 보완사항이 기재된 공문을 보냈다.

2) 원고는 2019. 2. 13. Q장을 상대로 제주지방법원 2019구합129호로 위 수리거부처분의 취소를 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2020. 4. 21. '원고가 문화재청장의 현상변경허가를 받지 않은 것은 문화재보호법에 따라 별도로 처리될 문제이고, Q장은 위와 같은 현상변경허가를 미비하였다는 이유로 착공신고의 수리를 거부할 수 없다.'는 이유로 위 수리거부처분을 취소하는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2020. 5. 7. 확정되었다.

3) Q장이 위 판결의 취지에 따라 2020. 5. 8. 위 1)항에서 본 원고의 착공신고를 수리하였는데, 그 착공신고필증에는 "공사 착수 전 문화재보호법에 따른 현상변경허가를 이행하고 미이행 시 관계 법령에 따른 제재를 받을 수 있음"이라는 내용이 안내되어 있다.

4) 이후 원고는 문화재청장의 현상변경허가를 받지 않은 채 2021. 5. 18.경부터 2021. 8.경까지 이 사건 토지를 평탄화하는 형질변경행위를 한 후 그 지상에 이 사건 건물 중 제1종 근린생활시설(소매점) 1동을 건축하였다.

5) 제주특별자치도 세계유산본부장은 위 건물의 건축과 관련하여 2021. 9. 16. 원고에게 원고가 문화재현상변경허가를 받지 않은 채 이 사건 토지의 형질을 변경하고 그 위에 건물을 건축하였음을 이유로 원상회복명령을 하였고, 원고가 이를 이행하지 않자 제주특별자치도지사는 2021. 11. 9. 원고에게 위와 같은 내용의 원상회복명령을 하였다.

6) 원고는 제주특별자치도지사를 상대로 위 원상회복명령의 취소를 구하는 행정심판을 거쳐 행정소송을 제기하였으나, 제1심법원은 2023. 10. 17. 원고의 청구를 기각하였다(제주지방법원 2022구합303). 이에 원고가 항소하였으나 항소심법원은 2024. 4. 3. 항소를 기각하였고[광주고등법원 (제주)2023누1653], 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

마. 망 P의 사망과 상속

망 P은 자녀인 피고들을 두고 2017. 7. 23. 사망하였다.

바. 관계 법령

이 사건과 관련된 법령의 내용은 별지 관계 법령의 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 6, 10, 12호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 망 P은 원고에게 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축할 수 있는 상태로 이 사건 토지의 소유권을 이전하고 이를 인도할 의무가 있다. 그런데 위 의무는 이 사건 매매계약 체결 당시부터 이행이 사실상·법률상 불가능한 상태였으므로 이 사건 매매계약은 원시적으로 불능이어서 무효이다.

나. 한편 이 사건 특약사항은 이 사건 매매계약에 부가된 조건에 해당한다. 이를 정지조건으로 본다면 '이 사건 토지 위에 토지의 형질변경을 요하는 건물의 건축이 가능할 것'이라는 조건이 성취되지 않은 것이므로 이 사건 매매계약은 무효이고, 해제조건으로 본다면 '이 사건 토지 위에 토지의 형질변경을 요하는 건물의 건축이 불가능할 것'이라는 조건이 성취된 것이므로 이 사건 매매계약은 실효하였다.

다. 그렇지 않더라도 이 사건 특약사항은 '이 사건 토지 위에 이 사건 건물의 건축이 불가능할 경우 원고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다.'는 취지의 약정해제권 유보조항으로도 볼 수 있는데, 이 사건 건물의 건축이 불가능하므로 원고는 약정해제권을 행사할 수 있다. 또한 문화재보호법상 이 사건

토지의 형질을 변경하는 것이 불가능하다는 것은 이 사건 토지의 하자에 해당하므로 원고는 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항에 따른 해제권도 행사할 수 있다. 이에 원고는 이 사건 매매계약을 해제한다.

라. 또 원고는 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이러한 동기는 이 사건 매매계약의 내용으로 되어 이 사건 매매계약의 중요한 부분을 구성한다. 그런데 이 사건 토지 위에 이 사건 건물의 건축이 불가능하므로 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.

마. 따라서 망 P의 자녀로서 공동상속인인 피고들은 원고에게 이 사건 매매계약의 무효·취소 또는 해제에 따른 부당이득반환의무나 원상회복의무의 이행으로 각 138,500,000원(= 매매대금 831,000,000원 × 피고들의 상속분 1/6) 및 이에 대한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원시적 불능으로 인한 무효 주장에 대한 판단

위 인정 사실에 의하면, 문화재청장이 이 사건 건물의 건축을 위한 원고의 현상변경허가 신청을 불허하였고, 문화재청장의 현상변경허가 없이 이 사건 토지의 형질을 변경한 원고의 행위에 대하여 한 제주특별자치도지사의 원상회복명령이 적법하다는 취지의 판결이 선고되어 확정되기까지 하였으므로, 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하는 것이 불가능하게 된 것으로는 판단된다. 그러나 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 위와 같은 점을 고려한다 하더라도 이 사건 매매계약이 원시적 불능으로 인하여 무효라고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

1) 이 사건 매매계약이 원고의 주장과 같은 사유로 원시적 불능이라고 보기 위해서는 먼저 '이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축할 수 있는 상태로 위 토지의 소유권을 이전하고 이를 인도할 의무'가 망 P의 의무로서 이 사건 매매계약의 내용에 포함되어 있다고 볼 수 있어야 하고, 이 사건 매매계약 체결 당시부터 위 의무의 이행이 사실상·법률상 불가능한 상태였다는 사정이 인정되어야 한다(대법원 2020. 12. 10. 선고 2019다201785 판결 등 참조).

2) 이 사건 건물의 면적과 층수(각 근린생활시설의 연면적은 84㎡, 단독주택의 연면적은 199.8㎡이고 모두 1층 건물이다), 이 사건 토지의 소재지 등에 비추어 보면, 이 사건 건물의 건축은

관할관청에 이를 신고하기만 하면 가능하다(건축법 제11조 제1항, 제14조 제1항 제2호, 제5호, 같은 법 시행령 제11조 제3항 제1호 참조). 원고도 위 규정들을 근거로 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급일 전인 2017. 3. 2. 건축신고를 하였다. 이러한 사정들을 고려하면, 원고는 당초부터 건축법에 따른 신고 대상 건물을 건축하기 위하여 이 사건 토지를 매수한 것으로 보인다.

여기에 이 사건 특약사항 각 규정의 내용과 이 사건 특약사항 제1조 규정이 망 P이 건축허가를 받아야 한다는 취지로 규정하고 있음에도 원고가 직접 건축신고를 한 사실까지 더하여 보면, 이 사건 특약사항에 관한 양 당사자의 실제 의사는 망 P이 원고가 건축신고를 하는 데에 필요한 인감증명서, 토지사용승낙서 등을 제공하는 등으로 협력할 의무가 있다는 데에 있고, 망 P이 이 사건 특약사항에 따라 이 사건 건물에 관한 건축허가, 나아가 문화재 현상변경허가를 얻어 이 사건 토지를 이 사건 건물의 건축이 가능한 상태로까지 만들 의무를 부담한다고 볼 수는 없다.

3) 또한 ① 구 문화재보호법에 따른 현상변경 허용기준의 내용에 의하면 이 사건 토지 위에 어떠한 경우에도 건물의 건축이 불가능한 것은 아니고, 구 문화재보호법이 정한 현상변경허가의 요건을 갖춘다면 건물의 건축이 가능한 점(다만 이 사건 건물이 그 요건을 갖추지 못하였을 뿐이다), ② 구 문화재보호법 제35조 제1항 제2호는 국가지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위를 하려면 문화재청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있고, 제36조 제1항은 제35조 제1항에 따른 허가신청을 받은 문화재청장은 건축이나 토지의 형질변경 등 허가신청 대상 행위가 '문화재의 보존과 관리에 영향을 미치지 아니할 것, 문화재의 역사문화환경을 훼손하지 아니할 것, 문화재기본계획과 시행계획에 들어맞을 것'이라는 요건을 충족한 경우에 한하여 허가하여야 한다고 규정하고 있어 그 허가요건이 불확정개념으로 되어 있는바, 위 각 규정에 따른 행위허가의 요건에 해당하는지 여부는 문화재청장의 재량판단의 영역에 속하는 것이므로 구 문화재보호법 제35조 제1항 제2호에 따른 행위허가는 문화재청장의 재량행위에 해당한다고 보아야 하는 점(대법원 2006. 11. 9. 선고 2005두2346 판결, 대법원 2010. 2. 25. 선고 2009두19960 판결, 대법원 2020. 8. 27. 선고 2019두60776 판결 등의 취지 참조), ③ 이 사건 토지 위에 이 사건 건물의 건축이 불가능하게 된 것은 문화재청장이 위와 같은 재량권을 행사하여 2017. 10. 3.과 2018. 3. 7. 두 차례에 걸쳐 원고의 현상변경허가 신청을 받아들이지 않았기 때문인데, 이는 이 사건 매매계약 체결 이후에 발생한 사정인

점 등을 종합하면, 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하는 것이 이 사건 매매계약 체결 당시부터 불가능한 상태였다고 볼 수도 없다.

나. 정지조건의 불성취로 또는 해제조건의 성취로 인한 무효 주장에 대한 판단

1) 관련 법리 조건은 법률행위 효력의 발생 또는 소멸을 장래 불확실한 사실의 발생 여부에 따라 좌우되게 하는 법률행위의 부관이고, 법률행위에서 효과의사와 일체적인 내용을 이루는 의사표시 그 자체이다. 조건을 붙이고자 하는 의사는 법률행위의 내용으로 외부에 표시되어야 하고, 조건을 붙이고자 하는 의사가 있는지는 의사표시에 관한 법리에 따라 판단하여야 한다. 조건을 붙이고자 하는 의사가 외부에 표시되었다고 인정하려면, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 법률행위 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 발생 여부에 따라 좌우되게 하려는 의사가 인정되어야 한다(대법원 2020. 7. 9. 선고 2020다202821 판결 참조).

2) 구체적 판단 이 사건 특약사항 제1조가 "본 계약(이 사건 매매계약)은 조건부계약임"이라고 정하고 있음은 위에서 본 바와 같다. 그러나 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이러한 문구만으로는 이 사건 매매계약에 정지조건이나 해제조건이 부가되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

가) 이 사건 특약사항 제1조의 문언만으로는 이 사건 토지 위에 건물의 건축이 가능하거나 불가능하게 되는 사실의 발생에 이 사건 매매계약의 효력을 좌우되게 하려는 양 당사자의 의사가 확인되지 않는다.

나) 이 사건 매매계약 제2조는 매수인인 원고의 잔금지급의무와 매도인인 망 P의 이 사건 토지 소유권이전 및 인도의무가 서로 동시이행관계에 있다는 취지로 정하고 있고, 이 사건 특약사항 제1조는 망 P이 건축허가를 얻어 그 명의를 원고로 변경한 뒤 이 사건 토지의 소유권을 원고에게 이전함과 동시에 원고가 잔금을 지급한다는 취지로 정하고 있다. 이에 비추어 볼 때, 이 사건 특약사항은 이 사건 매매계약 제2조와 함께 원고와 망 P이 서로에 대하여 부담하는 의무의 내용과 그 의무 간의 관계를 정한 것으로 해석될 뿐이다[이와 달리 이 사건 특약사항을 '이 사건 토지 위에 토지의 형질변경을 요하는 건물의 건축이 가능할 것'이라는 내용의 정지조건으로 본다면 원고는 위

정지조건의 성취에 따라 이 사건 매매계약의 효력이 발생하기도 전에 망 P에게 매매대금을 모두 지급한 것이 된다. 이 경우 원고는 매매대금 지급채무가 없음을 알면서 이를 변제한 것으로서 그 반환을 청구할 수 없다고 볼 여지도 있는데(민법 제742조 참조), 원고가 이를 의도하였다고 보이지는 않는다].

다) 이 사건 특약사항에 의하여 망 P이 부담하는 의무는 토지사용승낙서의 제공 등 원고의 건축신고에 대한 협력을 그 내용으로 하는바, 원고와 망 P에게 이러한 의무의 내용을 초과하여 이 사건 건물의 건축이 불가능하게 될 경우 매매계약의 효력을 소멸시키려는 해제조건 부가의 의사가 있었다고 보기도 어렵다.

다. 해제 주장에 대한 판단

1) 약정해제 주장에 대하여 보건대, 이 사건 특약사항의 문언만으로는 이 사건 특약사항이 계약의 해제에 관한 내용을 정하고 있다고 볼 수 없고, 원고와 망 P이 원고에게 약정해제권을 유보하려는 의사로 이 사건 특약사항을 둔 것이라면 이 사건 매매계약 제5조, 제6조와는 달리 이 사건 특약사항에는 계약 해제의 요건 등에 관한 구체적인 내용을 명시하지 않을 만한 특별한 이유를 찾을 수 없는 점, 앞서 본 바와 같이 망 P은 원고에 대하여 건축신고에 관한 협력의무를 부담하고 있을 뿐인 점 등을 종합하면, 이 사건 특약사항을 이 사건 토지 위에 이 사건 건물의 건축이 불가능할 경우 원고가 이 사건 매매계약을 해제할 수 있음을 정한 것으로 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 다음으로 매도인의 하자담보책임에 기한 해제 주장에 대하여 본다. 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 한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조). 그런데 앞서 본바와 같이 이 사건 토지 위에 이 사건 건물의 건축이 불가능하게 된 것은 이 사건 매매계약 체결 이후 문화재청장이 원고의 현상변경허가 신청을 불허하였기 때문이다. 따라서 이 사건 건물의 건축이 불가능하다는 점을

법률적 제한 내지 장애로서 이 사건 토지의 하자로 보더라도 이는 이 사건 매매계약 체결 이후에 발생한 사정이므로, 원고는 이를 이유로 한 해제권을 행사할 수 없다.

3) 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

라. 착오에 의한 취소 주장에 대한 판단

1) 관련 법리 민법 제109조에 따라 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 의사표시자의 인식과 그러한 사실이 어긋나는 경우라야 한다. 의사표시자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생을 예측한 데 지나지 않는 경우는 의사표시자의 심리상태에 인식과 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수 없다. 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 한 경우 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 법률행위를 한 사람이 스스로 감수하여야 하고 상대방에게 전가해서는 안 되므로 착오를 이유로 취소를 구할 수 없다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결 참조).

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 것이다(대법원 2016. 4. 15. 선고 2013다97694 판결 참조).

2) 구체적 판단 이 사건 토지 위에 이 사건 건물의 건축이 불가능하게 된 것은 이 사건 매매계약 체결 이후 문화재청장의 재량권 행사로 인하여 발생한 사정이고, 구 문화재보호법 제35조 제1항 제2호에 따른 행위허가는 문화재청장의 재량행위에 해당한다고 보아야 하는 점을 고려하면, 원고가 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지 위에 문화재청장의 현상변경허가가 가능할 것이라고 인식한 것은 단순한 예측에 불과하므로 그러한 예측이 실현되지 않았다고 하여 이를 민법 제109조에서 말하는 착오로 보기는 어렵고, 문화재보호법에 따른 현상변경허가에 관한 원고의 동기가 망 P에게 표시되어 이 사건 매매계약의 내용이 되었다고 볼 만한 증거도 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 다른 부분에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

마. 소결론

이 사건 매매계약이 무효이거나 해제되었다고 볼 수 없다. 원고의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이

모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사노현미

판사박진희

판사고은솔

별지

1) 이 사건 토지는 2017. 6. 2. 제주시 H 전 537m², M 전 566m², N 전 500m², O 전 511m²로 분할되었다.