

울 산 지 방 법 원

제 5 민 사 부

판 결

사 건	2012가합4349	매매대금반환
원 고	A	
	소송대리인 변호사 정원식	
피 고	B	
	소송대리인 변호사 장석환	
변 론 종 결	2013. 2. 28.	
판 결 선 고	2013. 3. 21.	

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 2억 6000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약의 체결

1) 원고의 아버지 C은 바닷가에 위치한 토지를 매수하기 위하여 공인중개사 사무소에서 중개보조원으로 일하는 D에게 토지 매매의 중개를 의뢰하였다.

2) D은 울산 동구에 있는 E공인중개사 사무소의 중개보조원인 F에게 바닷가 쪽에 위치가 좋은 토지가 있는지 문의하였다. F은 2011. 12.경 D에게 울산 동구 G 임야 1,587㎡(이하 '이 사건 임야'라 한다)를 소개하였고, D은 C에게 이를 다시 소개하여 주었다.

3) C은 2011. 12.경 D과 함께 E공인중개사 사무소를 방문하여 F로부터 이 사건 임야가 소재한 의 지번안내도를 제시받고, 이 사건 임야의 현황 등에 관하여 설명을 들은 후 이 사건 임야의 소재지를 직접 방문하였다.

4) 원고는 2012. 2. 20. 피고로부터 이 사건 임야를 대금 2억 6,000만 원에 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 같은 날 계약금 1억 원을, 2012. 2. 28. 잔금 1억 6,000만 원을 각 지급하였다.

5) 원고는 2012. 3. 2. 이 사건 임야에 관하여 소유권이전등기를 마치고, 그 후 이 사건 임야에 대한 측량을 실시한 후, 이 사건 임야는 급격한 경사를 이루고 있어 건물을 지을 수 없는 임야임에도, 이 사건 임야와 인접하여 있는 울산 동구 H 전(이하 'H 전'이라 한다) 일대가 이 사건 임야인 것으로 잘못 알고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 주장하면서 2012. 5. 7. 피고에게 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사가 표시된 내용증명을 발송하였다.

나. 이 사건 임야의 현황

1) 이 사건 임야는 별지 도면 표시와 같이 북쪽으로 울산 동구 I 임야 일대와, 서쪽으로 같은 동 J 전 일대, 같은 동 K 과수원 일대와 맞닿아 있고, 동쪽 일부는 같은 동 L 도로에 접해있다.

2) 이 사건 임야의 대부분은 소나무가 있는 경사지역이고, 지상에 분묘 1기가 있는데, 그 옆에 약 30~40평 정도의 텃밭으로 이용할 만한 땅이 있으며, 도로에 접해 있는 동쪽 구릉 밑으로도 4~5평 정도의 텃밭이 있다.

3) 이 사건 임야는 주변의 임야 등과 함께 일단의 산의 일부를 이루고 있는데, 이 사건 임야의 대부분이 소나무가 있는 경사지역이어서 이 사건 임야를 통하여 직접 산 위로 올라갈 수는 없고, 이 사건 임야의 북쪽에 위치한 같은 동 I 임야에 난 작은 급경사 길을 통과하여야만 산 위로 올라갈 수 있다.

다. 매매 과정에서의 이 사건 임야에 관한 설명

1) F은 2011. 12.경 E공인중개사 사무소에서 C에게 지번안내도를 보여주면서, 이 사건 임야는 길쭉한 모양으로 바닷가를 끼고 있고, 도로에 인접해 있으며, 현재 개발제한구역으로 지정되어 있다고 설명하였다.

2) F은 같은 날 C 부부, D 부부와 함께 이 사건 임야의 소재지에 방문하여 이 사건 임야의 맞은편에 위치한 M 주차장에 차를 세우고 건너편으로 보이는 소나무가 있는 곳이 이 사건 임야라고 설명하였고, C의 요청에 따라 같은 동 I 임야를 통하여 산 위로 올라가 같은 동 H 전, J 전 일대에 서서 아래쪽을 바라보면서 이 사건 임야 중 도로에 접해 있는 부분은 추후 개발제한구역이 해제되면 보상을 받을 수도 있다고 설명하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑1호증 내지 갑5호증, 을1호증 내지 을3호증의 각 기재, 증인 D, F의 각 증언, 이 법원의 현장검증 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 전원주택을 지을 목적으로 이 사건 임야를 매수하였다. 그런데 이 사건 토지는 급격한 경사를 이루고 있어 건물을 지을 수 없는 임야인데도 원고는 이 사건 토지와 인접하여 있는 H 전 일대가 이 사건 임야인 것으로 착오하여 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 2012. 5.경 이 사건 매매계약을 취소하였으므로, 피고는 원고에게 이미 지급받은 매매대금 2억 6000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

원고가 이 사건 매매계약의 목적물이 H 전 일대라고 오인하고 이 사건 매매계약을 체결하였는지에 관하여 보건대, F이 C에게 지번안내도를 보여주면서 이 사건 임야는 길쭉한 모양으로 바닷가를 끼고 있고, 도로에 인접해 있으나, 현재 개발제한구역으로 지정되어 있다고 설명한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 각 증거에 의하면, ① H 전 일대의 면적은 약 200평 정도로 대부분이 밭으로 사용되는 경사가 전혀 없는 평평한 땅인 반면, 이 사건 임야는 약 480평 정도로 그 중 35~45평을 제외한 나머지 부분은 소나무가 있는 급경사지역인 사실, ② H 전 일대는 도로와 접해 있지 않아 원고 주장과 같이 전원주택을 지을 수 없을 뿐만 아니라, 도로와 접하는 곳으로 내려오려면 타인의 토지를 지나 급경사의 언덕을 넘어야 하는 사실, ③ 이 사건 임야는 일부가 도로에 접해 있는 등의 이유로 H 전 일대보다 시세가 비싼 사실, ④ 원고는 전원주택을 지을 목적으로 이 사건 임야를 매수하였다고 주장하나, 이 사건 임야는 개발제한구역으로서 건축행위 자체가 불가능하고, 원고도 당시 그러한 사실을 알고 있었던 사실을

인정할 수 있고, 또 위 인정사실에 앞서 본 각 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실, 즉 ㉠ 일반적으로 부동산을 매수하려는 당사자는 직접 현장을 확인해 보는 이외에 등기부, 지적도면, 토지이용계획확인서 등에 의하여 부동산의 위치와 상황 등을 점검하여 보는 것이 일반적인 점(특히 이 사건 매매계약과 같이 매매대금이 거액에 해당하는 경우에는 더욱 그러하다), ㉡ 이 사건 임야와 같이 주변의 임야와 함께 일단의 산을 이루고 있는 임야의 경우 구두 설명이나 육안으로 그 경계를 확인하는 것이 다소 어렵다 하더라도 C은 이 사건 임야 소재지를 최초로 방문한 이후 이 사건 매매계약 체결일까지 2개월의 기간 동안 수차례 이 사건 임야를 방문하였던 점, ㉢ 가사 F이 이 사건 임야의 위치를 설명하는 과정에서 다소 부정확한 설명을 하였다고 하더라도, 이 사건 임야의 현황에 비추어 위와 같은 구두설명으로 매매목적물의 경계를 특정하는 것이 쉽지 않아 추후 지적도면 등의 확인을 통하여 매매목적물의 경계를 명확히 확정할 것을 전제로 이루어진 매매목적물에 대한 개략적인 설명이라고 보는 것이 상당한 점 등에 비추어보면, 증인 D의 일부 증언만으로는 원고의 주장과 같이 원고가 이 사건 임야의 현황에 관하여 착오를 일으켜 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 채대원

판사 장혜정

재판장 판사 김원수

-별지 생략-