



2011다5578

판 결 서



대 법 원

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2011다5578 손해배상(기)

원고, 상고인

피고, 피상고인 한국토지공사의 소송수계인 한국토지주택공사

성남시 분당구 돌마로 172

대표자 사장 이재영

소송대리인 변호사 이종찬, 정재호, 박석순

원 심 판 결 서울고등법원 2010. 10. 19. 선고 2010나8060 판결

판 결 선 고 2014. 5. 16.

주 문

상고를 기각한다.



상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 처분권주의 위반에 관한 상고이유에 대하여

기록을 살펴보아도, 원심판결에 처분권주의를 위반하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

2. 사기 또는 착오로 인한 매매계약 취소, 고지의무 위반으로 인한 손해배상책임에 관한 상고이유에 대하여

(1) 원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, ① 소송수계 전 피고 한국토지공사(2009. 10. 1. 대한주택공사와 합병되면서 피고 소송수계인 한국토지주택공사가 되었다. 이하 편의상 합병 전후를 통틀어 '피고'라 한다)는 구 택지개발촉진법(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 개정되기 전의 것) 제7조에 따라 건설교통부장관에 의하여 울산 구영지구 택지개발 사업시행자로 지정된 후 울산광역시로부터 승인을 받아 택지개발사업을 시행한 사실, ② 피고는 2005. 6. 3. 위 택지개발사업으로 조성된 울산 구영지구 준주거 및 주유소용지 공급을 위한 토지매각공고를 하였고, 원고는 2005. 6. 27. 피고의 토지매각공고에 따라 울산 울주군 범서면 구영리 주유소용지 (이하 '이 사건 주유소용지'라 한다)에 관하여 공급예정가격인 원의 1.6배 상당인 에 입찰신청을 하여 이를 낙찰받았으며, 그 후 원고는 2005. 6. 29. 피고로부터 이 사건 주유소용지를 위 낙찰금액에 매수하는 계약(이하

'이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 후, 2007. 5. 18. 이 사건 주유소용지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기절차를 마친 사실, ③ 이 사건 주유소용지는 울산 구영지구에서 유일한 주유소용지로서 당시 개설이 예정되어 있던 도로인 대로 1-10호선과 중로 1-45호선이 교차하는 지점에 위치하여 있었고, 울산 구영지구에서 다운택지지구로 연결되는 주도로인 중로 1-45호선의 출발지점에 위치하고 있었으며, 피고의 울산 구영지구 택지개발사업 기본계획 등에 따르면, 중로 1-45호선은 울산 구영지구의 주진출입로로서 울산 구영지구와 다운택지지구를 연결하는 주도로였던 사실, ④ 그런데 울산광역시와 피고 사이에 2003. 4. 25.경 체결된 협약서에 의하면, 울산광역시가 구영지구 택지개발사업 준공일(2006. 12.경)까지 중로 1-45호 도로를 개설하기로 하되, 부득이한 사유로 기간 내 도로개설을 할 수 없는 경우 피고와 사전협의를 하게 되어 있는데, 울산광역시 종합건설본부장은 2004. 5. 12. 울산광역시장에게 다운동 북측 연구시설이 입지하게 되어 그 진입도로 개설과 연계한 우회노선의 신설이 불가피하다는 이유로 3개안의 타당성을 검토한 후 중로 1-45호선의 개설을 보류하고 대체도로의 개설을 추진함이 타당한데 이를 위해서는 피고와 간선도로개설에 대한 재협의를 하는 것이 불가피하다는 내용의 보고를 하였고, 한편, 문화재청장은 2004. 10. 2. 울산광역시장에게 문화재발견을 이유로 중로 1-45호선의 노선 재검토를 요청한 사실, ⑤ 이 무렵 울산광역시 인터넷홈페이지 질의회신란에도 중로 1-45호 도로와 관련하여 '사실상 사업 착공시기가 불투명한 실정이어서 구영지구 내 교통난 해소를 위하여 우회노선을 검토 중에 있다'는 내용이 공지된 사실, ⑥ 그 후 울산광역시 종합건설본부장은 2005. 9. 14. 울산광역시장에게 2005년 9월 중으로 울산 구영지구와 다운택지지구를 연결하는 계획노선의 대체노선에 대한 기본 및 실시설계용역을 발주하는 것 등을 내용으로 하는 업무보고를

하였고, 이에 따라 2005. 11. 23. 중로 1-45호선의 대체도로 개설공사의 타당성과 기본 및 실시설계용역 입찰공고가 이루어졌으며, 울산광역시는 2005. 12. 14. 피고에게 중로 1-45호선의 개설 보류와 대체도로 개설에 관하여 알리면서 간선도로 개설사업 부담금의 추가 지급 등을 요청하였고, 결국 울산광역시장은 2007. 3. 22. 대체도로인 중로 1-174호선에 대한 도시관리계획(도로, 녹지) 결정(변경) 및 지형도면 고시를 한 사실, ⑦ 한편 피고는 2005. 6. 3. 이 사건 주유소용지 매각공고를 하면서 중로 1-45호선 등과 관련하여 "울산 구영지구 및 주변 간선도로(중로 1-45호 등)는 피고와 울산광역시에서 조성사업이 각각 진행 중이므로 사업시행 과정에서 문화재 조사, 공사현장 여건, 개발 및 실시계획 등 인허가 변경 등에 따라 토지이용계획이나 공사계획이 변경될 수 있으며, 이로 인한 부지, 법면의 면적증감 및 형상의 변경이나 위치이동, 주변 간선도로의 노선변경 등에 대하여는 매수자가 수인하여야 합니다."라는 내용을 공지하였고, 분양팜플렛에도 "다운동 연결도로(중로 1-45호선)는 현재 울산광역시에서 도로 노선변경을 검토 중임."이라는 내용을 포함시켰으며, 원고와 피고는 2005. 6. 29. 이 사건 매매계약을 체결하면서 그 매매계약서에 "주변 간선도로(중로 1-45호)는 피고와 울산광역시에서 조성사업이 각 진행 중이므로 사업시행 과정에서 문화재 조사 등으로 인한 주변간선도로의 노선변경 등에 대하여는 원고가 수인하여야 한다."는 내용의 특약사항을 두었던 사실을 알 수 있다.

(2) 한편, 원심은 그 판시와 같은 사정들, 즉 ① 2004. 5. 12.자 검토보고는 다운동 북측 연구시설(정밀화학단지) 부지 진입도로개설과 연계한 우회노선(북부순환도로 ~ 연구시설 ~ 구영지구)의 신설이 불가피한 실정이어서 그 우회노선을 계획하여 검토 보고한 것이었는바, 위 검토보고는 1안(구영지구 중1-177호선 ~ 한라동아아파트 우회 ~ 북



부순환도로), 2안(구영지구 중1-45호선 ~ 한라동아아파트 우회 ~ 북부순환도로), 3안 [국도 14호선(대1-10) ~ 다운초·중·고교 우회 ~ 북부순환도로] 등 3개 안을 비교 검토하였고, 그 중 2안이 중로 1-45호 도로를 연장하여 다운지구의 한라동아아파트를 우회하여 연구시설로의 진입도로를 개설하여 북부순환도로로 연결하는 것이었으나, 위 검토보고는 사업시기, 교통 측면, 경제성 측면 등을 종합하여 1안이 타당한 것으로 보았고, 울산광역시 종합건설본부는 시장 결재를 마친 위 검토보고를 울산광역시의 각 부서에 2004. 5. 13. 통보하였지만, 이는 어디까지나 검토 보고서였을 뿐으로 1안으로 확정된 것은 아니고, 나중에 최종적으로 우회노선으로 채택된 것도 1안과는 다소 다른 중로 1-174호(구영지구 중1-174 ~ 다운초·북부순환도로) 도로였던 점, ② 울산광역시 는 위와 같이 3개 안의 우회노선을 검토하고 있던 중 문화재청장으로부터 2004. 10. 2. 중로 1-45호 도로 노선 재검토 통보를 받았던 것인데, 이 같은 통보에도 불구하고 문화재가 있는 일부 구간을 우회하는 방법으로 중로 1-45호 도로의 개설이 가능하였던 터여서, 실시설계용역에 문화재 구간을 반영하여 실시설계를 하도록 함에 따라 2006. 6. 다운~구영간(중1-45호선) 도로 개설공사 실시설계 보고서상 문화재 저촉을 최소화 하는 방안으로 당초안(피고 계획), 당초 구간 중 산지부 통과구간을 터널로 하는 안(대안1 터널계획) 및 산지부를 우회하여 태화강변을 따라 교량을 연결하는 안(대안2 교량 계획)을 검토하는 실시설계가 이루어졌던 점, ③ 울산광역시가 피고에게 공식적으로 중로 1-45호 도로를 대체하는 우회도로 개설을 알리면서 비용부담 협조를 요청한 것은 2005. 12. 14.에 이르러서이며, 피고는 2006. 9.경 원고로부터 이 사건 매매계약 해제 요청을 받고 2006. 9. 15. 울산광역시에 '중로 1-45호 도로의 개설계획이 취소되었는지 아니면 개설이 지연되고 있는 것인지, 지연되는 것이라면 언제쯤 개설할 계획인지 여

부'에 대한 의견조치를 하였고, 그 결과 2006. 9. 20. 울산광역시로부터 '문화재 등의 종합적인 문제로 인하여 중로 1-45호 도로의 사업추진이 어려워 현재 대체노선인 제2 다운초~구영간 도로 개설계획을 추진하고 있다'는 회신을 받은 점, ④ 중로 1-45호 도로의 대체도로인 중로 1-174호 도로에 대한 도시관리계획(도로) 결정 고시(울산광역시 고시 제2007-42호)가 이루어진 것은 이 사건 매매계약 체결 훨씬 뒤인 2007. 3. 22.인 점, ⑤ 이 사건 입찰에 참가한 원고 직원인 ... 는, 제1심에서 증인으로 출석하여 이 사건 주유소용지 매매계약을 체결하기 전에 도로관리청인 울산광역시에 사전에 알아보는 절차를 밟았느냐는 피고 대리인의 질문에 대하여 입찰하기 전에 알아보았는데, 당시 울산광역시가 우회도로 변경노선을 계획하고 있고, 하천정비와 관련해서 비용이 너무 많이 들어서 보류되고 있다고 하였다고 답변한 점, ⑥ 중로 1-45호 도로는 개설이 보류된 것일 뿐 도시계획(도로)결정이 폐지된 것이 아니고, 울산광역시 2008년 중기지방재정계획에 따르면 중로 1-45호 도로는 사업기간 2003년 ~ 2012년, 총 사업비 485억 원, 기 투자액 10억 원, 향후 투자액 464억 원, 2011년 10억 원의 투자계획이 잡혀 있는 것으로 보아 사업이 추진될 수도 있을 것으로 보이는 점, ⑦ 중로 1-45호 도로는 울산구영지구 택지개발사업지구 밖에 위치한 도시계획시설이고 그에 관하여는 관리청인 울산광역시에 그 결정권이 있는 점, ⑧ 이 사건 매매계약 무렵에 분양된 부산과학지구나 양산물금1지구의 경우 입찰경쟁률이 각 10:1, 12:1이고 낙찰가율도 각 281.7%, 227.6%인 데 비하여, 이 사건 입찰의 경쟁률은 3:1이고 낙찰가율도 155.3%에 불과한 점, ⑨ 원고는 전국적으로 2,000여개, 울산광역시에만 60여개의 주유소를 운영하고 있고, 2008년도 매출액이 23조 원, 당기순이익이 4,460억 원인 주유소 운영을 목적으로 하는 거대기업으로서 여러 차례에 걸쳐 피고로부터 주유소용지를 입찰의 방법으로 매

수하여 온 점, ⑩ 원고가 이 사건 주유소용지에 주유소를 개설하지 못하고 있는 데는 중로 1-45호 도로의 개설 지연뿐만 아니라 대로 1-10호 도로의 개설지연의 영향도 있는 점 등을 인정하였다.

(3) 앞서 본 바와 같은 사실관계 및 사정들에 비추어 볼 때, 피고는 이 사건 매매 계약 체결 당시에 작성되었던 위와 같은 이 사건 주유소용지 매각공고 등을 통하여 원고를 비롯하여 이 사건 주유소용지 분양을 원하는 자들에게 울산 구영지구의 택지개발 사업 시행 등의 과정에서 주변 간선도로의 노선변경 등으로 인하여 이 사건 주유소용지에 인접한 중로 1-45호선이 개설되지 아니할 수도 있다는 것을 고지하였고, 이로 인하여 원고는 그러한 사정을 염두에 두고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 수 있다. 그러므로 원고가 중로 1-45호선이 개설되지 아니할 수도 있다는 것을 인식하고 있었던 이상, 중로 1-45호선의 개설이 보류되고 대체도로가 개설될 수 있다는 사정을 원고에게 고지하지 아니하는 피고의 부작위에 의한 기망행위로 인하여 원고가 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다거나 또는 원고가 중로 1-45호선이 개설되지 아니할 수도 있다는 것을 모르고 이 사건 매매계약을 체결함으로써 그 계약 체결에 동기의 착오가 있었다고 볼 수는 없다. 아울러 원고가 중로 1-45호선이 개설되지 아니할 수도 있다는 것을 인식하고 있었던 이상, 피고가 원고에게 중로 1-45호선이 개설되지 아니할 수도 있다는 사정을 고지하지 아니한 위법행위로 말미암아 원고에게 손해가 발생하였다고 보기도 어렵다.

(4) 따라서, 사기 또는 착오에 의한 의사표시로 인한 원고의 이 사건 매매계약 취소 주장과 고지의무 위반에 의한 손해배상책임 주장을 배척한 원심판결은 정당하고, 거기에 사기 또는 착오에 의한 의사표시의 취소나 고지의무에 관한 법리를 오해하고

판단을 누락하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다. 그 밖에 이 부분 상고이유 중 원심의 사실인정을 다투는 부분은 결국 사실심인 원심의 전권에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 다투는 취지에 불과하여 적법한 상고이유로 보기 어렵고, 기록을 살펴보아도 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 심리미진, 이유불비, 이유모순 등의 잘못이 있다고 볼 수 없다.

3. 사정변경에 의한 매매계약 해제에 관한 상고이유에 대하여

이른바 사정변경으로 인한 계약해제는 계약의 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이다. 그리고 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약 목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 참조).

원심은 그 판시와 같은 사정들을 근거로, 이 사건 매매계약을 해제할 만한 사정변경이 있다거나 이 사건 매매계약의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 보기 어렵다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 의하여 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고 거기에 사정변경에 의한 계약해제에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.



4. 하자담보책임에 관한 상고이유에 대하여

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에 대하여 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조).

원심은 그 판시와 같은 사정들을 근거로, 이 사건 주유소용지에 관한 하자담보책임으로 인한 손해배상청구권을 인정하지 아니하였다.

앞서 본 법리와 기록에 의하여 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고 거기에 하자담보책임에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

5. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	고영한	<u>고 영 한</u> 
	대법관	양창수	<u>양 창 수</u> 
	대법관	김창석	<u>김 창 석</u> 
주심	대법관	조희대	<u>조 희 대</u> 

정본입니다.

2014. 5. 16.

대법원

법원사무관 진승범



※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를
이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된
발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.