SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

공원일몰제에 따른 공원부지 개발 가능성을 믿고 토지를 매수하였으나 실제로는 개발이 불가능한 것으로 확인되자 착오 취소를 주장하여 계약금 30억 원을 전액 반환받은 사례

2026.11.26

1. 사안의 배경

최근 공원일몰제 시행으로 인해 장기미집행 도시계획시설결정이 실효되면서, 그동안 개발이 제한되었던 토지들에 대한 개발 기대감이 높아지고 있습니다. 그러나 도시계획시설결정의 실효가 곧바로 토지의 개발이 가능하다는 것을 의미하는 것은 아니며, 지구단위계획 등 다른 행정계획에 의한 제한이 여전히 존재할 수 있다는 사실이 간과되는 경우가 많습니다.

법무법인(유) 세종은 공원일몰제로 도시계획시설결정이 실효되었음에도 지구단위계획상 여전히 공원용지로 지정되어 개발이 불가능한 토지를 매수한 사례에서, 착오를 이유로 한 계약취소 및 계약금 30억 원 전액 반환을 이끌어냈습니다.

건설사인 원고는 신탁회사인 피고가 진행한 공매를 통해 대도시 소재 토지 22,858㎡를 294억 3,460만 원에 낙찰받고 계약금 30억원을 지급하였습니다. 해당 토지는 공원일몰제에 따라 도시계획시설(공원)결정이 실효된 상태였고, 원고는 이에 따라 위 토지의 개발이 가능할 것으로 판단했습니다.

그러나 관할 구청은 도시계획시설결정이 실효되었지만 해당 토지가 여전히 지구단위계획상 공원용지로 지정되어 있어 개발이 불가능하다는 입장을 고수하였습니다. 이에 원고가 계약 취소를 요구하자 피고는 이를 거부하고 오히려 계약을 해제하면서 원고가 기지급한 계약금 30억원을 위약금으로 몰취하였습니다.

2. 사건의 쟁점 및 주요 판시사항

이 사건의 핵심 쟁점은 도시계획시설결정의 실효 후에도 지구단위계획에 의한 개발제한이 유지되는 상황에서, 이를 알지 못하고 체결한 매매계약에 대해 착오 취소가 인정되는지 여부였습니다. 특히 피고는 일부 하급심 판결을 근거로 도시계획시설결정 실효시 지구단위계획도 함께 실효된다고 주장하면서 개발제한에 대한 착오 자체가 존재하지 않고, 가사 착오가 존재하더라도 토지이용계획확인서를 제대로 확인

하지 않은 원고의 중과실이 존재한다는 점을 강조했습니다.

이에 법무법인(유) 세종은 아래와 같이 체계적이고 다각화된 입증 전략을 세우고, 이 사건의 승소를 이끌어 냈습니다.

첫째, 관련 유권해석 및 결정례를 통한 착오의 존재 입증

법무법인(유) 세종은 국토교통부에 대한 질의를 통해, "지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획은 여전히 유효한 상태에서 구역 내 일부부지의 도시계획시설결정이 실효된 경우 국토계획법 제54조에 따라 해당 토지의 건축물 건축 등은 제한된다"는 명확한 유권해석을 받아내고, 관련 조세심판원 결정례를 추가로 제시하는 등 도시계획시설결정에 따른 공원결정이 실효되었다고 하더라도 지구단위계획 전체가 실효되는 것이 아닌 이상, 당초 지구단위계획상 공원용지로 지정된 토지에 주택신축을 위한 개발행위가 허용될 수 없다는 점을 적극적으로 주장하였습니다. 이처럼 정부 부처의 유권해석을 확보하는 등 적극적인 법리 구성을 통해, 법무법인(유) 세종은 피고가 제시한 일부 하급심 판결의 한계를 명확히 하고, 토지이용 가능성에 대한 쌍방에 공통된 동기의 착오가 존재한다는 점을 설득력 있게 입증했습니다.

둘째, 객관적 증거를 통한 착오의 중대성 입증

법무법인(유) 세종은 당초 매매 목적물 토지의 감정평가를 담당했던 감정평가법인에 대한 사실조회를 통해 “피고나 토지의 위탁자로부터 토지의 상당부분이 공원에 편입되어 있다는 사정을 통지받은 적이 없는바, 해당 토지가 공원이 아닌 것으로 보고 감정평가하였다”는 회신을 받아냈습니다. 이에, 법무법인(유) 세종은 다른 감정평가법인에 사감정을 추가로 의뢰하여 공원용지를 반영한 실제 시가를 확보하고, 이를 통해 매매대금과 실제 시가의 차이가 무려 약 82억 원(매매대금의 약 28%)에 달한다는 점을 객관적으로 입증함으로써, 개발제한에 대한 착오가 계약의 본질적 부분에 관한 중대한 착오임을 법원에 설득력 있게 제시했습니다.

셋째, 원고의 중과실 부재에 대한 설득력 있는 논증

한편, 피고는 원고가 토지이용계획확인서상 지구단위계획구역 편입 사실이 기재되어 있었음에도 이를 간과했다며 원고에게 착오에 대한 중과실이 있다고 주장했습니다. 그러나 법무법인(유) 세종은 전문 감정평가법인조차 토지의 일부에 대한 개발이 불가능하다는 사실을 파악하지 못했다는 사실조회 결과를 제시하고, 도시계획시설결정의 실효와 지구단위계획의 관계는 확립된 견해가 없을 정도로 복잡한 법적 쟁점이라는 점 등을 강조하여 원고에게 중과실이 없음을 설득력 있게 주장했고, 결국 법원으로부터 원고의 중과실이 인정되지 않는다는 판단을 이끌어냈습니다.

3. 판결의 의의

법무법인(유) 세종은 관련 정부 부처의 유권해석을 확보하여 일부 하급심의 상충되는 판례에도 불구하고 이 사건의 특수성을 설득력 있게 제시하는 등 의뢰인의 정당한 권익을 보호하기 위한 법리를 적극적으로 구성하였고, 이에 제1심, 제2심은 법무법인(유) 세종의 주장을 그대로 받아들여 원고의 청구를 전부 인용하였으며, 위 판결은 상고심에서의 심리불속행 기각을 통해 확정되었습니다. 이와 같이 복잡한 도시계획 법제 하에서 일반인은 물론 전문가도 개발제한 여부를 제대로 파악하기 어려운 경우가 다수 발생하고 있는바, 이번 판결은 향후 공원일몰제 및 도시계획과 관련한 유사 분쟁에서 중요한 선례가 될 것으로 예상됩니다.

관련구성원

최한순
변호사

02-316-4707
hsochoi@shinkim.com

석근배
변호사

02-316-4640
gbseok@shinkim.com

남영수
변호사

02-316-4264
ysnam@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.