

광주지방법원 순천지원 2020. 8. 19 선고 2019가단71353 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김계현

피 고 1. C

소송대리인 법무법인 에스애파트너스

담당변호사 이병주

소송복대리인 변호사 곽효승

2. D

3. E

4. F협회

소송대리인 변호사 유재규, 김현도

변 론 종 결 2020. 6. 24.

판 결 선 고 2020. 8. 19.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

원고들에게, 피고 C는 92,000,000원, 피고 D, E, F협회는 피고 C와 각자 위 금원 중 49,300,000원을 각 지급하고, 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1 내지 4호증, 을가 1호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고들은 여수시 G 대 230.4m² 및 지상건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 하고, 위 필지 및 이 사건 건물을 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 매수한 사람들이고, 피고 C는 이 사건 부동산의 소유자이자 매도인이며, 피고 D은 위 매매계약을 중개한 공인중개사이고, 피고 E은 피고 D이 운영하는 중개사무소의 중개보조인으로서 위 매매계약을 실질적으로 중개한 자이며, 피고 F협회(이하, 피고 협회’라고 한다)는 피고 D과 공제계약을 체결하여 피고 D이 부동산 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에 그 손해에 대하여 100,000,000원의 범위에서 공제금을 지급하기로 한 공제사업자이다.

나. 원고들은 2018. 10. 11.경 피고 C로부터 이 사건 부동산을 매매대금을 4억 6,000만 원으로 정하여 매수하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 위 계약당일 피고 C에게 계약금으로 4,600만 원을 지급하고, 피고 D에게 중개수수료로 330만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 건물은 주택과 사무소로 용도가 지정되어 있었으나, 실제로는 1층 원룸 1실, 2층 원룸 6실, 3층 원룸 5실, 4층 원룸 5실, 5층 게스트룸 6실로 용도를 변경하여 사용되고 있었고, 위 용도변경에 관하여 건축법에 따른 행정관청의 허가를 받지 아니하였다.

라. 원고들은 ‘피고 C, D, E이 불법용도 변경 사실을 숨기고 이 사건 건물을 매각하고 매매를 중개하여

원고들과 이 사건 계약을 체결하고 계약금 등을 교부받았다'는 취지의 사기죄로 위 피고들을 고소하였으나 2019. 8. 30. 증거불충분으로 '혐의없음' 처분이 내려졌다.

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 이행불능에 기한 해제 여부(주위적 청구원인)

(1) 원고들 주장의 요지

이 사건 건물의 불법용도 변경 사실로 인하여 이 사건 매매계약의 이행이 불가능하고 이러한 이행불능을 원인으로 하여 이 사건 매매계약은 해제되었으므로, 피고는 원고들에게 계약금 4,600만 원 및 위약금 4,600만 원을 합한 9,200만 원을 지급할 의무가 있다.

(2) 판단

살피건대, 이 사건 건물의 용도변경 사실은 이 사건 매매계약 당시부터 존재하는 원시적 불능 사유에 해당하고, 원시적 불능인 매매계약은 무효이므로¹⁾ 채무의 후발적 불능을 전제로 하는 피고의 계약 해제 주장은 주장 자체로 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(설령 원고들의 이 부분 주장을 '이 사건 건물은 불법건축물로서 매매계약의 목적을 달성할 수 없는 법률적 제한 내지는 장애가 발생한 경우로서 물건의 하자에 해당하여, 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항의 하자담보책임을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다'는 취지로 선행한다고 하더라도 아래에서 보는 바와 같이 원고들은 이 사건 매매계약 당시에 이 사건 건물이 용도변경 되어 하자가 있음을 알았거나 과실로 알지 못하였다고 보아야 하므로 하자담보책임을 원인으로 하는 계약해제 주장도 이유 없다.).

나. 기망에 의한 사기 취소 여부(예비적 청구원인)

(1) 원고들 주장의 요지

매도인인 피고 C는 이 사건 건물의 무단 용도변경 사실에 대하여 매수인인 원고들에게 고지하거나 설명할 의무가 있음에도 이를 하지 않고 매수인인 원고들을 기망하여 착오에 빠뜨린 것이므로 사기를 원인으로 하여 이 사건 매매계약을 취소한다. 원고들은 피고 C의 기망행위로 인하여 계약금 및 중개수수료를 지출하였는 바, 피고 C는 원고들에게 불법행위로 인한 손해배상금으로 4,930만

원(계약금 4,600만원 + 중개수수료 330만 원)을 지급할 의무가 있다

(2) 판단

살피건대, 원고들이 피고 C의 기망행위로 인하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이라고 볼 수 있으려면, 이 사건 건물이 무단 용도변경되었다는 것을 원고들이 알지 못하였다는 점이 전제가 되어야 하는데, 원고들 제출 증거들만으로는 원고들이 이 사건 건물이 무단 용도변경되었다는 사실을 알지 못하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물의 등기사항전부증명서, 일반건축물대장을 열람하였고, 이를 통해 이 사건 건물의 허가받은 용도가 원룸을 의미하는 ‘다가구주택’이 아닌 ‘(단독)주택 및 사무소’인 것을 당연히 확인하였을 것으로 보이는 점, ② 갑 6호증(녹취록)의 기재에 의하더라도, 원고들은 이 사건 매매계약 체결 전 피고 E와 함께 이 사건 건물을 답사하여 이 사건 건물 대부분이 원룸 용도로 개조되어 사용되고 있다는 사실을 직접 확인하였거나 그와 같은 사실에 대하여 위 피고로부터 설명을 들은 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 건물의 1층 입구 및 건물 정면 부분에도 ‘H’, ‘원룸임대문의’라고 적힌 간판이 설치되어 있어 이 사건 건물의 주된 용도가 원룸(다세대주택)이라는 점을 쉽게 확인할 수 있는 점, ④ 이 사건 매매계약서에는 특약사항으로 ‘현시설물 상태에서의 매매계약’이라는 내용이 기재되어 있는데, 위 특약사항은 매매계약 체결 당시의 현상대로 목적물을 매매한다는 의미로 해석되는 점, ⑤ 건축물현황도를 굳이 확인해보지 않더라도 원고들은 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등을 통해 이 사건 건물의 허가받은 용도에 관하여 확인이 가능하고, 위 각 공부상의 허가받은 용도와 현장답사를 통해 확인한 이 사건 건물의 현황이 차이가 있다는 사실을 충분히 인지하였을 것으로 보이는 점, ⑥ 원고들은 이 사건 계약 체결 당시까지 그와 같은 용도변경에 대하여 아무런 문제제기를 하지 않았고, 이 사건 건물을 담보로 한 대출이 무산되자 비로소 이 사건 건물의 용도변경 사실에 대하여 문제를 삼으면서 이 사건 소송에 이른 점, ⑦ 피고 C, D, E이 이 사건 건물의 용도변경이 행정관청의 허가를 받아 이루어진 적법한 용도변경이라고 고지하였다고 볼 증거가 없는 점, ⑧ 원고들의 피고 C에 대한 고소사건에서도 ‘혐의없음’의 불기소처분이 있었던 점 등을 종합하면 원고들은 이 사건 건물이 무단으로 용도변경되었다는 사실을

알았다고 보인다.

따라서 원고들의 이 부분 주장도 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 피고 D, E, F협회에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고 D, E은 공인중개사법 제25조, 제33조에서 정한 의무를 위반하여 이 사건 건물의 불법 용도변경사실을 알리지 아니한 채 이 사건 건물을 적법한 건물로 고지하여 이를 믿은 원고들로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하여 계약금 및 중개수수료를 지출하도록 하였으므로, 위 피고들은 각자 원고들에게 이 사건 중개약정, 공인중개사법 제30조, 민법 제750조에 따라 계약금 및 중개수수료 합계 4,930만 원을 지급할 의무가 있다. 또한 피고 협회의 공제가입자인 피고 D의 위법행위로 인하여 공제사고가 발생하였는 바, 피고 협회는 공제계약에 따라 원고들이 입은 계약금 및 중개수수료 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

1) 부동산중개업자와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로 의뢰받은 중개업무를 처리할 의무가 있을 뿐 아니라, 공인중개사법 제29조에 의하여 신의와 성실로 공정하게 중개행위를 할 의무가 있고, 같은 법 제25조, 같은 법 시행령 제21조는 중개의뢰를 받은 중개업자는 당해 중개대상물의 상태입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항, 중개대상물의 종류구조 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다고 규정하고 있다. 나아가 공인중개사법 제33조는 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 하여서는 아니 된다고 명시적으로 정하고 있으므로, 부동산중개업자는 비록 그가 조사확인하여 의뢰인에게 설명할 의무를 부담하지 않는 사항이더라도 의뢰인이 계약체결 여부를 결정하는 데 중요한 자료가 되는 사항에 관하여 그릇된 정보를 제공하여서는 아니 되고, 그릇된 정보를 제대로 확인하지도 않은 채 마치 그것이 진실인

것처럼 의뢰인에게 그대로 전달하여 의뢰인이 그 정보를 믿고 상대방과 계약에 이르게 되었다면, 부동산 중개업자의 그러한 행위는 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개행위를 하여야 할 중개업자의 의무에 위반된다(대법원 1999. 5. 14. 선고 98다30667 판결 참조).

2) 앞서 본 “ 2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단 중 나. 기망에 의한 사기 취소 여부(예비적 청구원인) ” 부분에서 살펴 본 여러 사정 및 원고들의 피고 D, E에 대한 고소사건에서도 위 피고들에 대하여 ‘혐의없음’의 불기소처분이 있었던 점 등을 종합하면, 피고 D, E이 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관한 제반 사항에 대하여 공인중개사법에 따른 설명의무를 다하지 못하였다고 단정하기 어렵다.

따라서 피고 D, E이 중개행위를 함에 공인중개사법에 정한 의무를 위반하여 원고들에게 손해를 가하였음을 전제로 한 원고들의 피고 D, E에 대한 청구는 모두 이유 없고, 피고 D이 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 거래당사자인 원고들에게 재산상의 손해를 발생하게 하였음을 전제로 하는 피고 협회에 대한 공제금 청구 역시 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 서봉조

1)대법원 1975. 2. 10. 선고 74다584 판결 참조