

대전지방법원 2023. 5. 17 선고 2022가합100138 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 홍판기

피 고 B

소송대리인 변호사 박호섭

변 론 종 결 2023. 4. 5.

판 결 선 고 2023. 5. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 2억 5,000만 원 및 이에 대하여 2021. 11. 16.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 10. 23. 피고와 사이에 피고 소유의 대전 대덕구 C 대 535㎡, D 답 62.6㎡ 및 그 양 지상 일반철골구조 기타지붕 2층 제1종근린생활시설(이하 ‘이 사건 건물’이라 하고, 위 토지와 건물을 통칭하여 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 매매대금 25억 원(계약금 2억 5,000만 원, 중도금 7억 5,000만 원, 잔금 15억 원)에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 같은 날 피고에게 계약금 2억 5,000만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약의 관련 내용은 아래와 같다.

이 사건 매매계약서

제5조[계약의 해제] 매수인(원고, 이하 ‘매수인’)이 매도인(피고, 이하 ‘매도인’)에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기

하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조[채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고, 계약을 체결함.
2. 잔금 시까지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
3. 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.
4. D 답 면적 62.6㎡를 C 대지와 합병한다. 또한 공부정리도 병행한다(매도인 책임임).
5. C 건축물 관리대장이 발급되지 않아 추후 매수인에게 제출하며 만약 건축물에 불법사항이 있을 시 매도인의 책임하에 잔금 전 해결한다.
6. 임차인은 현 상황대로 인수함을 원칙으로 하며 기일종료시 비워주기로 한다. 매도인은 임차인에게 미리 통보하여 협조한다.
7. 융자금은 토지+건물포함 E조합 채권 최고액 900,000,000원(구억 원)은 매도인이 잔금일까지

상환한

다.

8. 잔금시 계약서 동일조건으로 재작성할 수 있다. 쌍방은 협의 하에 서면으로 조정할 수 있다.

9. C 대지(535.0㎡), D 답 매매임.

나. 이 사건 부동산 중 일부 토지인 30평 상당은 도로로 사용되고 있는데, 원고 측은 2021. 10. 25.경 증축 여부에 관한 문의 결과 건축설계사무소로부터 도로로 사용되는 면적을 제외하면 용적률 제한으로 인하여 이 사건 건물에 3층을 증축하는 것은 불가능하다는 답변을 받았다.

다. 원고는 2021. 11. 9. 피고에게 ‘건물 증축이 불가능하다는 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금 2억 5,000만 원을 반환하라’는 취지의 내용증명을 보냈고, 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장 요지

가. 원고

원고는 이 사건 건물을 3층으로 증축할 수 있다는 피고 측과 공인중개사의 말을 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였다. 피고가 유성구청에 도로 사용을 승낙한 약 30평 상당은 용적률 계산에서 제외되어 증축을 할 수 없는데도, 이와 같은 중요 사실을 고지하지 않았다. 원고는 계약상 중요 부분에 대한 고지의무 위반 내지 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 해제 또는 취소하는바, 피고는 원고에게 계약금 2억 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 피고

피고는 이 사건 매매계약 당시 원고에게 ‘현재로서는 증축이 안되고 용도지역이 풀리면 가능할지도 모르겠다’는 취지의 말을 하였을 뿐, 현재 증축이 가능하다고 말한 적 없다. 또한, 원고는 이 사건 매매계약 체결 전에 이 사건 부동산 중 일부가 도로로 사용되고 있는 사실을 이미 알고 있었고, 이

사건 매매계약의 내용은 현 시설 상태 그대로 매매하는 것으로서 증축 가능 여부는 계약의 내용에 포함되지 않는다. 따라서 이 사건 매매계약이 계약상 중요 부분에 대한 고지의무 위반 내지 착오를 이유로 해제 또는 취소될 수 없는바, 피고는 계약금 반환 의무가 없다.

3. 판단

가. 앞서 든 증거에 의해 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하면, 원고의 주장에 부합하는 증인 F의 증언 및 갑 제7, 9, 10호증의 각 기재는 을 제1호증의 기재에 비추어 믿기 어렵고, 나머지 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 당장 증축을 할 수 있다고 말했다거나 3층 증축을 전제로 이 사건 매매계약이 체결된 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 을 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약체결 전에 G공인중개사무소 중개보조인 F는 피고 측과 원고 측을 중개하며 매매계약 체결 여부, 매매대금 액수와 그 계약의 내용 등에 관하여 양측의 의견을 수시로 전달한 것으로 보이는데, 피고의 남편인 H은 F와 사이에 전화통화로 ‘이 사건 부동산 중 일부 토지가 도로로 사용되고 있다는 이유로 원고 측이 대금 감액을 요구하여 이를 매매계약에 반영하고, 건물 증축과 관련하여 지금 당장은 불가능하다’는 취지의 대화를 나눈 사실이 인정된다. 이에 의하면, 원고 측도 이 사건 부동산 중 일부 토지가 도로로 사용되고 있는 사실을 이미 알고 있었을 뿐 아니라, 중개보조인 F가 피고 측으로부터 현재 건물 증축은 불가능하다는 말을 전해 들은 이상, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 측이 증축이 가능하다고 말했다는 취지의 F의 이 법정에서의 증언이나 갑 제7, 9, 10호증의 각 기재는 그대로 믿기 어렵다.

2) 건물의 증축 여부는 원고 측이 계획하는 증축 규모와 이 사건 부동산의 현황, 증축 관련 법령 규정 등을 명확히 파악한 후 건축 관련 전문가의 의견이나 관할관청의 입장 등을 확인하여야 답변할 수 있는 사항이므로, 피고 측이 이를 명확히 답변하여 줄 수 있는 내용이라고 보기 어렵다.

3) 이 사건 매매계약서의 특약사항에는 ‘현 시설 상태에서의 매매계약임’이 명시되어 있을 뿐, 증축에 관하여는 아무런 기재가 없다. 이 사건 건물의 증축 여부가 계약의 중요사항이었다면 원고는 그 내용을 매매계약서에 명시할 수 있었을 것인데도, 이 사건 매매계약서에는 그러한 내용이 포함되어 있지 않다.

나. 한편, 재산권의 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을

미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이임이 경험칙상 명백한 경우 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 할 수 없다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다59247 판결 등 참조).

앞서 본 인정사실과 같이 이 사건 매매계약 체결 전에 일부 토지가 도로로 사용되고 있는 사실을 알고 있었던 원고 측에게 먼저 관할관청이나 전문가에게 증축 가능 여부를 확인한 후 피고와 매매계약을 체결해야 할 주의의무가 있다고 판단되므로, 설령 피고가 건물 증축 가능 여부를 알리지 아니하였다고 하더라도 이를 계약상 중요부분에 관하여 고지의무를 위반하였다고 보기 어렵다.

다. 따라서 착오 또는 고지의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약의 해제 내지 취소를 전제로 한 원고의 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 강길연, 판사 허인성, 판사 서제석