

부산지방법원 동부지원 2022. 4. 12 선고 2021가단205263 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 신유경

피고B

소송대리인 법무법인 해담 담당변호사 박훈식

변론 종결2022. 3. 22.

판결 선고2022. 4. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 4,000만 원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 지급하는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고는 2021. 2. 27. 피고가 원고에게 부산 기장군 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 2억 6,000만 원에 매도하는 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

원고는 같은 날 피고에게 계약금 선금으로 지급하였던 300만 원을 제외한 나머지 계약금인 1,700만 원을 지급하였다.

나. 이 사건 아파트에서 살던 임차인이 퇴거한 후인 2021. 3. 9.에 이 사건 매매계약을 중개한 E은 원고에게 전화하여 곰팡이가 많다면서 확인할 필요가 있다는 취지로 말하였다. 이에 원고는 이 사건 아파트를 방문하여 아래 사진과 같이 각 방 외벽 모퉁이 부분과 주방 벽 부분에 상당한 양의 곰팡이가 핀 것을 확인하였다.

IMAGE: 이 사건 아파트 방 외벽 모퉁이 부분 곰팡이(이미지 생략)

IMAGE: 이 사건 아파트 주방 벽 부분 곰팡이(이미지 생략)

다. 이후 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 중도금 등을 지급하지 아니하였고, 현재 이 사건 아파트에는 피고가 살고 있다.

라. 한편 이 사건 아파트에는 외부 테라스가 설치되어 있는데, 2020. 6.경 우수가 테라스에서 실내로 유입되는 일이 발생하여 배수관 내 찌꺼기 등을 제거하고 목재 데크를 재조립하는 등 작업을 한 적이 있다.

[인정 근거] 갑 제1에서 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 이 사건 아파트에는 거주가 불가능한 수준의 곰팡이가 곳곳에 퍼져있는데, 피고는 심한 곰팡이가 있다는 점이나 2020. 6.경 침수가 발생하였다는 점을 원고에게 알리지 않았다. 이러한 심한 곰팡이의 존재나 누수는 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도의 하자라고 할 것이므로, 원고는 이 사건 소장 송달로 이 사건 매매계약을 해제한다.

나. 피고는 심한 곰팡이의 존재나 누수를 원고에게 고지할 신의칙상 의무가 있음에도 이를 고지하지 않았고, 이로 인하여 원고는 위와 같은 하자의 존재를 알지 못한 채 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이는 부작위에 의한 기망 또는 착오로 인한 의사표시라 할 것이므로, 원고는 이 사건 매매계약을 취소한다.

다. 이 사건 매매계약이 위와 같은 사유로 해제 또는 취소되었으므로, 피고는 원고에게 계약금 2,000만 원을 반환하고, 채무불이행 또는 불법행위에 따른 경제적, 정신적 손해배상으로 2,000만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제 여부

2021. 3. 9.경 이 사건 아파트의 각 방 외벽 모퉁이 부분과 주방 벽 부분에 상당한 양의 곰팡이가 피어 있었음은 앞서 본 바와 같다.

그런데 위 곰팡이가 관리소홀 등으로 인해 일시적으로 생겨난 것인지, 누수 등 이 사건 아파트의 구조적 문제에 기인한 것인지 이를 명확히 알 수 있는 자료가 없다. 을 제3호증의 2의 영상에 따르면, 이 사건 아파트의 곰팡이는 일단 제거된 것으로 보이고, 그 밖에 곰팡이나 누수 때문에 이 사건 아파트에 거주하는 것이 불가능하다고 인정할 만한 자료가 없으며, 실제로 이 사건 아파트에는 피고가 현재 거주하고 있다. 이상의 사정에 비추어 보면 이 사건 아파트에 일부 하자가 있다 하더라도 이로 인하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 매매계약 해제 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 매매계약의 취소 여부

갑 제2, 5호증, 을 제1호증의 각 기재와 영상, 증인 E, F의 각 증언을 종합하여 알 수 있는 여러 사정, 즉 피고나 중개인도 2021. 3. 9.에야 이 사건 아파트의 곰팡이 발생상황을 명확히 확인하였던 것으로 보이고, 그날 바로 원고에게 이를 알렸던 점, 피고가 벽 하단에 부분 벽지를 설치한 것은 이 사건 매매계약 훨씬 이전인 2019. 2.경으로, 의도적으로 곰팡이 변색부분을 가리기 위한 것이라고 보기는 어려운 점, 원고가 이 사건 매매계약 체결 전 아파트의 상태를 직접 확인하였고, 이 사건 매매계약서의 '특약사항'란에 '기본 및 현 시설물 상태에서 매매하며, 내·외부상태 등 현장실사와 공부사항 확인 후 본 계약을 체결함'이라고 기재되어 있는 점, 곰팡이와 관련해 보수가 필요하더라도 그 보수에 다액이 든다고 인정할만한 자료가 없을 뿐만 아니라, 이는 하자담보책임을 물어서 해결할 수 있는 부분인 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고의 기망행위에 따라 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다거나, 매매계약의 중요 부분에 착오가 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할

증거가 없다. 따라서 원고의 매매계약 취소 주장도 이유 없다.

다. 소결

1) 이 사건 매매계약이 해제되었다거나 취소되었다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 계약금 반환 청구는 이유 없다.

2) 앞서 살핀 바에 따르면 이 사건 매매계약 체결과 관련하여 피고의 신의칙상 고지의무 위반이나 기망행위 등 채무불이행이나 불법행위를 인정하기 어렵다. 따라서 원고의 손해배상 청구 역시 이유 없다.

4. 결론

원고 청구 기각

판사정왕현