

부산지방법원 2022. 10. 13 선고 2021가단329088(본소), 2021가단330910(반소) 판결
[계약금반환청구 등 · 중개보수료]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 로앤케이 담당변호사 김렬구

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 친구 담당변호사 정민혜

2. C

소송대리인 법무법인 길 담당변호사 이정의, 정세진

피고(반소원고) D

소송대리인 법무법인 길 담당변호사 이정의, 정세진

변 론 종 결 2022. 4. 7.

판 결 선 고 2022. 10. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 40,095,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 12.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 피고들 및 피고(반소원고)에 대한 본소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소로 인한 부분을 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 피고들 및 피고(반소원고, 이하 ‘피고 D’이라 하고, 피고들과 피고 D을 합하여 ‘피고들’이라고만 한다)는 공동하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

본소 및 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 피고 D은 E공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사이고, 피고 C은 위 사무소에서 근무하는 중개보조원이다.

나. 피고 B은 그 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 하고, 그 중 건물 부분을 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 매도를 위해 2021년경 피고 D에게 중개의뢰를 하였다.

다. 원고와 피고 B은 피고 D의 중개로 2021. 5. 18. 원고가 피고 B으로부터 이 사건 부동산을 아래와 같은 내용으로 매수하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 같은 날 피고 B에게 계약금 1억 원을 지급하였다.

부동산 매매 계약서

제1조[목적] 이 사건 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 40억 5,000만 원

계 약 금 1억 원은 계약 시에 지불하고 영수함

임대보증금 8,000만 원을 승계기로 한다.

중 도 금 5억 원은 2021년 6월 1일 지불하기로 한다.

잔 금 34억 5,000만 원은 2021년 7월 31일에 지불한다.

제2조[소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 2021년 7월 31일로 한다.

제7조[중개보수] 개업공인중개사는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 계약체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 개업 공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효취소 또는 해제되어도 중개보수를 지급한다 (중개보수는 거래가액의 0.9%로 한다).

특약사항

1. 본 계약은 현재 상태로서의 계약이며, 제반 서류 확인 후 계약함

2. 임대차보증금 8,000만 원은 잔금 지불시 차감하고 지불한다(차감지급액 33억 7,000만 원)

3. 3층 증설공사(약 45평)는 매도인의 비용으로 책임지고 준공 후 명도하기로 한다.

라. 원고와 피고 B, D은 이 사건 매매계약 당시 피고 D의 중개보수를 40,095,000원(=40억 5,000만 원×0.9%, 부가가치세 포함)으로 정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을나 제1, 2, 3, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 원고는 임대수익을 목적으로 이 사건 부동산을 매수하였는데, 피고들은 이 사건 건물 3층이 5년 동안 공실이라는 사실 및 이 사건 건물에 누수가 발생하는 사실을 고지하지 않는 등 기망행위를 하여

원고가 이 사건 매매계약을 체결하게 하였다. 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 사기를 원인으로 이 사건 매매계약을 취소하였다. 따라서 피고 B 원고에게 계약금 1억 원을 반환할 의무가 있다.

2) 피고들은 부동산매매거래 시 중요한 사항인 공실기간, 누수발생여부 사실 등을 매수인인 원고에게 고지하지 아니하는 등 고지의무를 위반하였으며, 이는 피고들의 공동불법행위에 해당하므로, 피고들은 공동하여 원고에게 계약금 상당 손해를 배상할 책임이 있다.

3) 또한 피고 D, C은 거래상 중요사항인 이 사건 부동산의 임대현황 및 누수현황에 관하여 설명하지 않음으로써 원고의 판단을 그르치게 하여 공인중개사법 제33조 제1항을 위반하였으므로 이로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 판단

1) 매매계약 취소를 원인으로 한 원상회복청구에 관한 판단

가) 관련 법리

재산권의 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이임이 경험칙상 명백한 경우 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 하겠으나, 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 볼 수 없다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다59247 판결 등 참조).

상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장이 수반되었다고 하더라도 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 것이라면 이를 기망행위라고 할 수 없다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 참조).

나) 구체적 판단

앞서 든 증거들, 을가 제2호증, 을나 제5, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 및 사실들에 비추어 보면, 제출된 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고들이 원고를 기망하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 기망을 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다는 원고의 주장은 이유 없다.

① 피고 C은 이 사건 매매계약일인 2021. 5. 18. 원고에게 이 사건 건물 1층의 임대차보증금 5,000만 원, 차임 월 450만 원, 2층의 임대차보증금 3,000만 원, 차임 월 250만 원, 3층의 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 200만 원이라고 설명하였다가, 이 사건 매매계약을 체결할 때에는 원고에게 이 사건 건물 3층이 공실이라는 사실을 알렸다. 이에 원고는 이 사건 건물 3층이 공실이라는 사실을 안 상태에서 피고 B과 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 건물 1층과 2층의 임대차보증금 합계 8,000만 원만을 공제한 금액을 이 사건 매매계약의 잔금으로 지급하기로 정하였다.

② 원고는 피고들의 설명을 듣고 직접 이 사건 건물의 임대수익에 대하여 판단하였던 것으로 보이고, 원고가 일정한 임대수익을 예상·기대하고 이 사건 매매계약을 체결하였더라도 이는 이 사건 건물의 수익성에 대한 평가 내지 판단의 문제이므로, 당초의 평가 내지 판단에 기초한 기대가 실현되지 않으리라는 위험은 원고가 스스로 감수하여야 하고, 그 위험을 피고 B에게 전가하여 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다.

③ 이 사건 건물의 누수로 인하여 이 사건 건물 3층 천장에 누수로 인한 흔적이 있고, 중개대상물 확인·설명서 ‘⑩ 벽면’ 란에 ‘누수 없음’으로 표시되어 있는 사실은 인정된다. 그런데 피고 B은 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 건물 3층 증축공사를 시공하면서 기존 옥상 등에 방수공사를 실시하고, 창호, 베이스채널 등에 누수방지조치를 하는 등 누수공사를 실시한 후 이 사건 부동산을 원고에게 인도할 예정이었으므로, 이 사건 건물에 발생한 누수사실을 원고에게 알리지 아니하였다고 하여 이 사건 건물의 현황을 허위로 고지한 것이라고 보기 어렵다.

④ 원고로서도 이 사건 매매계약일에 이르러서야 이 사건 건물 3층의 임대차현황에 관하여 설명을 들었음에도 공실기간 등에 관하여 확인하지 않았고, 이 사건 건물 3층은 증축공사가 예정되어 있어

기존 공실기간이나 누수여부가 계약의 효력에 영향을 미치거나 원고의 권리 확보에 위험을 발생시키는 사유라고는 보기 어려워, 위와 같은 사정만으로 보통 일반인이 원고의 입장에 섰더라도 이 사건 매매계약을 체결하지 않았으리라 단정하기도 어렵다.

2) 고지의무 위반에 따른 손해배상청구에 관한 판단

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 건물 3층은 증축공사 과정에서 누수방지공사가 예정되어 있었으므로 이 사건 건물 3층에 발생한 누수사실을 원고에게 알리지 아니하였다고 하여 이 사건 건물의 현황을 허위로 고지한 것이라고 보기 어려운 점, 피고들은 이 사건 매매계약 당시 원고에게 이 사건 건물 3층은 공실이라는 사정을 설명하여 원고로서도 이 사건 매매계약 체결 당시에는 이 사건 건물 3층이 공실이라는 사실을 알고 있었던 점, 피고 C이 원고에게 이 사건 부동산의 차임이 월 900만 원이 발생한다고 설명하였다 하더라도 피고들이 이 사건 부동산의 수익률을 확정적으로 보장한다는 내용이 아닌 점, 설령 피고들이 이 사건 부동산의 임대 가능성을 부풀려 이야기하였다고 할지라도 그 표현에 다소의 과장이 있다고 볼 수 있을지언정 일반 상거래의 관행이나 신의칙에 비추어 허용될 수 있는 범위를 벗어난 것이라고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고들이 이 사건 매매계약 체결 당시 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 공인중개사법 위반에 의한 손해배상청구에 관한 판단

가) 부동산중개업자는 당해 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고, 신의성실의 원칙상 목적부동산의 하자, 권리자의 진위, 대리관계의 적법성 등에 대하여 각별한 주의를 기울여야 할 업무상의 일반적인 주의의무를 부담한다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다73611 판결 참조).

한편 공인중개사법 제33조 제1항 제4호에 의하면, 개업공인중개사 등은 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위가 금지되고, 같은 법 제25조 제1항에 따라 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가

완성되기 전에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계(제1호), 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항(제2호), 그 밖에 대통령령이 정하는 사항(제3호)을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

나) 이러한 관련 법령의 내용에 비추어 보면, 공인중개사는 임차권 등 중개대상물인 이 사건 건물의 권리관계에 관한 사항에 관하여 정확하게 설명할 의무가 있고, 이에 따라 피고 D, C은 원고에게 이 사건 건물 3층에서 월 200만 원의 차임 상당 수익이 발생하고 있다고 설명하였다가, 이 사건 매매계약을 작성하면서는 이 사건 건물 1층 및 2층에만 임차인이 존재하고 3층은 공실 상태라고 다시 설명하였던 점, 원고는 이 사건 건물 3층의 공실 여부에 관하여 피고 측의 변경된 설명에 관하여 확인하거나 피고들에 대해 이 사건 건물 3층의 공실기간을 확인하지 아니하고 이 사건 매매계약에 나아간 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 건물 3층의 공실기간이 거래상 중요사항에 해당하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 피고 D에게 이 사건 매매계약에 따른 중개수수료 40,095,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날인 2021. 8. 12.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례정이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 피고들에 대한 본소청구는 모두 이유 없어 이를 기각하고, 피고 D의 원고에 대한 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 우경아

2

별지

목 록

1. 토지

부산광역시 부산진구 대 228.1㎡[도로명주소] 부산광역시 부산진구

2. 건물

위 토지 지상 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 제2종근린생활시설

1층 159.32㎡

2층 159.32㎡

3층 81㎡

