

서울고등법원 2022. 1. 13 선고 2021나2024422 판결 [계약금 반환 청구의 소 등]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 현민

담당변호사 배재용

피고, 피항소인 1. B구역 도시환경정비사업조합

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 청목

담당변호사 오동열

변 론 종 결 2021. 12. 16.

판 결 선 고 2022. 1. 13.

제1 심판결 서울서부지방법원 2021. 6. 10. 선고 2020가합35335 판결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고 B구역 도시환경정비사업조합과 피고 C은 공동하여 원고에게 2억 원과

이에 대하여 2020. 5. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고들은 공동하여 원고에게 1,848만 원과 이에 대하여 2020. 5. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라

이 유

1. 제1심판결 인용

이 법원이 적을 이유는, 아래와 같이 일부 내용을 고쳐 쓰고, 원고가 이 법원에서 강조한 주장에 관한 판단을 제2항에서 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유와 같다(민사소송법 제420조 본문).

○ 제1심판결 3쪽 표 아래 둘째 줄의 “용산구청장”을 “관할 행정청인 서울특별시 용산구청장(이하 ‘용산구청장’이라 한다)”로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 4쪽 아래에서 다섯째 줄을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『이에 대해 원고가 항고하였으나, 항고심 법원은 2021. 7. 7. 원고의 항고를

기각하였고(서울고등법원 2021라20000), 그 무렵 위 제1심결정이 확정되었다.』

○ 제1심판결 6쪽 아홉째 줄의 “용산구청장에” 앞에 “제1심법원의”를 추가한다.○ 제1심판결 8쪽 아홉째 줄의 “매매계약을”을 “매매계약”으로 고쳐 쓴다.

2. 추가 판단

가. 원고가 이 법원에서 강조한 주장

피고들은, 이 사건 구분건물의 용도가 업무시설에서 판매시설로 위법하게 변경되어 이 사건

구분건물이 언제든지 관할 행정청인 용산구청장으로부터 원상회복 명령을 받을 수 있는 불안한 상태에

있음에도 이 사건 용도변경이 합법적으로 이루어진 것이라고 원고를 기망하였고, 이에 원고는 이 사건

구분건물을 계속하여 판매시설로 사용할 수 있을 것으로 생각하고 이 사건 매매계약을 체결하게

되었다. 따라서 원고는 피고들의 위 기망행위 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.

설령 이 사건 매매계약이 취소되지 않더라도 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 구분건물은 위와 같이 언제든지 관할 행정청으로부터 원상회복 명령을 받을 수 있는 불완전한 물건이고, 이는 법률상 하자에 해당하므로, 원고는 민법 제580조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다.

나. 판단

앞서 인용한 제1심판결이 적절하게 든 여러 사정들에다가 갑2, 10호증, 을2, 6, 12호증, 을나3호증에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 갑10, 15호증을 비롯하여 이 법원에 이르기까지 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고들의 기망행위가 있었다거나 원고가 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다거나 이 사건 구분건물에 법률상 하자가 있어 원고가 계약 목적을 달성할 수 없게 되었다고 인정하기 부족하다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

1) 원고는 위 가.항과 같은 주장을 하면서 피고 C와 피고 조합장 직무대행자였던 K을 사기죄로 고소하였는데, 서울서부지방법검찰청 검사는 용산구청으로부터 이 사건 용도변경 신청서류 및 이 사건 허가와 관련된 서류 일체를 넘겨받아 검토한 결과 이 사건 용도변경은 적법한 절차에 따라 이루어진 것으로 보이고, 용도변경이 위법하게 이루어졌다는 점이 확인되지 않는다고 판단하여 피고 C와 K에 대하여 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분을 하였다(을6호증).

2) 이 사건 용도변경은 임차인 G이 이 사건 구분건물에 병의원을 개설하기 위해 직접 건축사 사무소에 의뢰하여 신청한 것이고, 피고 조합은 이 사건 임대차계약의 특약사항에 따라 G에게 용도변경 신청에 필요한 서류만 제공해 주었을 뿐 용도변경 신청 및 허가 절차에 적극적으로 관여한 바 없다. 따라서 피고들로서는 이 사건 용도변경이 적법하게 이루어진 것으로 인식하였던 것으로 보이고, 이와 달리 피고들이 ‘이 사건 용도변경이 위법하게 이루어져서 이 사건 허가가 취소될 가능성이 있다’고 의심하였다고 볼 만한 자료는 없다.

3) 원고는 이 법원에서 ‘이 사건 매매계약서에 “임대차계약서 첨부함”이라는 기재가 있기는 하나 실제로는 이 사건 매매계약서에 이 사건 임대차계약서가 첨부되지 않았고, 이 사건 임대차계약서를 본

적도 없다’는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 매매계약의 매매대금이 21억 원에 이르는 점, 원고가 피고 조합과 이 사건 매매계약을 체결하면서 ‘원고가 이 사건 임대차계약을 특약사항까지 포함하여 그대로 승계’하기로 특약한 점 등에 비추어 이 사건 임대차계약서를 보지 않은 채 이 사건 매매계약을 체결하였다는 원고의 주장은 상식적으로 납득하기 어렵다.

오히려 을12호증, 을나3호증에 따르면, 피고 D는 이 사건 매매계약을 체결하기 전인 2020. 4. 3. 원고에게 “ 사장님!! 임대차사본 보내드립니다 월요일 전화주십시요 ”라는 메시지와 함께 이 사건 임대차계약서를 촬영한 사진을 발송한 사실, 이 사건 매매계약 체결 당시 작성된 ‘중개대상물 확인 · 설명서’에도 “ 현재 임차인 사용 중, 임대차계약서 첨부함 ”, “ 「공인중개사법」 제25조 제3항 및 제30조 제5항에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관한 확인 · 설명 및 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 듣고, 같은 법 시행령 제21조 제3항에 따른 본 확인 · 설명서와 같은 법 시행령 제24조 제2항에 따른 손해배상책임 보장 증명서류(사본 또는 전자문서)를 수령합니다. ”라는 기재와 함께 원고와 피고 조합, 피고 D의 인장이 날인이 되어 있는 사실이 인정되는바, 이에 따르면 원고는 이 사건 매매계약 체결 이전에 미리 이 사건 임대차계약서를 검토하고 거기에 적힌 특약사항도 알고 있었다고 보는 것이 합리적이다.

4) 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 특약사항에서 ‘이 사건 임대차계약 종료 시 임차인이 이 사건 구분건물의 용도를 원상태인 업무시설로 전환하여야 한다’고 정하고 있기는 하다. 그러나 이는 임차인에게만 의무를 지우는 조항으로 임대인이 이 사건 구분건물의 용도를 원상태로 복구하기를 원하지 않는 경우에도 임차인에게 그러한 의무를 이행하도록 정한 것이라고 보기 어렵고, 나아가 소유자의 위임이나 동의 없이 임차인이 마음대로 건축물의 용도변경허가 신청을 할 수 없는 것이므로, 위 특약사항 때문에 소유자의 의사에 반하여 이 사건 구분건물의 용도가 판매시설에서 업무시설로 바뀔 위험이 현실적으로 존재한다고 볼 수도 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당하므로 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

재판장 판사 정윤희, 판사 최현중, 판사 방웅환