

서울남부지방법원 2020. 6. 19 선고 2018가합114182 판결 [계약금반환 청구 채권 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 홍성훈

피고B

소송대리인 변호사 서우홍

변론 종결2020. 5. 29.

판결 선고2020. 6. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,025,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2017. 10. 18. 고양시 일산서구 C 대 760m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 및 지상건물에 관하여 매매대금 4,900,000,000원, 계약금 490,000,000원(계약 시 지급), 잔금 4,410,000,000원(2018. 10. 19. 지급)로 정한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 원고가 피고에게 계약금 490,000,000원을 지급하였다.

나. 원고는 2018. 8. 6.경 주식회사 D에 의뢰하여 이 사건 토지 위에 신축할 건물의 설계도면(이하 '이 사건 설계도면'이라 한다)을 작성하였고, 2018. 8. 12. 피고 명의의 토지사용승낙서를 받은 후, 2018. 9. 20. 건물 신축을 위한 사업자등록증을 발급받았다.

다. 원고는 2018. 10. 19.까지 이 사건 매매계약에서 정한 잔금을 지급하지 못하여 피고에게 잔금지급 기일의 연장을 요청하였다. 이에 피고는 2018. 10. 23.경 원고에게 "잔금지급기일을 2018. 11. 19.로 연장하되 위 기일까지 잔금이 지급되지 않으면 2018. 11. 20.자로 매매계약을 해제한다는 의사를 미리 통지한다."는 내용증명을 발송하였다.

라. 원고는 2018. 11. 1. 이 사건 토지에 관하여 건축 공사를 위한 경계명시측량을 하였는데 측량 결과 이 사건 토지에 인접한 고양시 일산서구 E 토지의 지상건물(이하 '이 사건 인접건물'이라 한다)의 일부분이 이 사건 토지를 침범하고 있고, 이 사건 토지의 북측에 위치한 도로가 이 사건 토지를 침범하고 있는 것으로 나타났다.

마. 원고는 2018. 11. 16. 피고에게 이 사건 토지의 침범 문제에 대하여 협의에 나설 것을 요청하고 피고가 이에 응하지 않을 경우 이 사건 매매계약을 해제 또는 취소한다는 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 발송하였는데, 이 사건 내용증명이 2018. 11. 19. 피고에게 도달하였고, 원고는 2018. 11. 19.까지 이 사건 매매계약에서 정한 잔금을 지급하지 않았다.

바. 한편, 이 사건 인접건물 및 이 사건 토지의 북측 도로가 이 사건 토지를 침범하고 있는 면적은 이 사건 인접건물의 지하 환풍 시설 1m²1), 도시가스 시설 1m²2), 도로 47m²3) 이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 7, 9 내지 11, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 F의 지적측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

이 사건 인접건물이 이 사건 토지를 침범하고 있고, 이 사건 토지의 북측 도로가 이 사건 토지를 침범하고 있어 원고가 피고에게 이의 해결을 요구하였음에도, 피고가 원고에게 잔금 지급만을 요구하면서 이 사건 토지가 침범된 부분을 해소한 후 이 사건 토지를 원고에게 인도할 의사가 없음을 밝혔으므로 원고는 피고의 이행거절을 원인으로 하여 이 사건 매매계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 피고가 원고에게 지급한 계약금 490,000,000원, 손해배상으로 손해배상의 예정액에 해당하는 계약금 상당액인 490,000,000원 및 원고가 이 사건 매매계약의 이행을 믿고 지출한 설계도면 작성비용인 45,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 제1 예비적 청구

이 사건 토지에는 이 사건 인접건물이 이 사건 토지를 침범하고 있고, 이 사건 토지의 북측 도로가 이 사건 토지를 침범하고 있는 하자가 있어 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없으므로 원고는 민법 제580조의 담보책임에 기하여 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고 원고의 이 사건 매매계약 해제의 의사표시가 기재된 내용증명이 2018. 11. 19. 피고에게 도달하였으므로 이 사건 매매계약은 2018. 11. 19. 해제되었다.

따라서 피고는 원고에게 원상회복으로서 계약금 490,000,000원을 반환하여야 하고, 손해배상으로서 원고가 이 사건 매매계약 과정에서 지출한 부동산거래 중개수수료 15,000,000원 및 설계도면 작성비용 45,000,000원을 배상하여야 한다.

다. 제2 예비적 청구

피고는 이 사건 인접건물이 이 사건 토지를 침범하고 있고, 이 사건 토지의 북측 도로가 이 사건 토지를 침범하고 있어 이 사건 토지 지상에 원고가 목적인 건물을 신축할 수 없다는 사실을 알면서도 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였고 원고의 이 사건 매매계약 취소의 의사표시가 기재된 내용증명이 2018. 11. 19. 피고에게 도달하였으므로 이 사건 매매계약은 2018. 11. 19. 취소되었다.

따라서 피고는 원고에게 원상회복으로서 계약금 490,000,000원을 반환하여야 하고, 손해배상으로서 원고가 이 사건 매매계약 과정에서 지출한 부동산거래 중개수수료 15,000,000원 및 설계도면 작성비용 45,000,000원을 배상하여야 한다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

이 사건 인접건물의 지하 환풍 시설 1m^2 , 도시가스 시설 1m^2 , 이 사건 토지의 북측 도로 47m^2 가 이 사건 토지를 침범하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제2, 4호증의 각 기재 및 감정인 G의 건축감정결과에 의하면 위와 같은 침범 부분을 모두 철거하여야 이 사건 설계도면대로 건물을 신축하는 것이 가능한 사실은 인정된다.

그러나 민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없는바(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705 판결 등 참조), 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 토지에 침범된 부분을 철거하는 것이 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 불가능한 것으로 보이지는 않는 점, ② 이 사건 토지가 침범된 부분은 이 사건 토지의 외곽에 한정되어 있고 그 침범 면적도 그리 많지 않아 이 사건 토지에 건물을 신축하는 것 자체가 불가능한 것도 아닌 점, ③ 설령 원고가 이 사건 토지의 침범 상태를 그대로 유지한 채 건물을 신축하여야 한다고 하더라도 원고가 주장하는 바와 같이 분양 호실이 28호실가량 감소되어 기대 수익이 현저히 감소한다고 볼 만한 객관적인 자료도 없는 점 등을 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로 이 사건 토지가 침범된 부분의 철거의무가 이 사건 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 이 사건 매매계약의 목적이 달성되지 아니하여 원고가 이 사건 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 제1 예비적 청구에 관한 판단

민법 제580조 제1항, 제575조 제1항에 의하면 매매의 목적물에 하자가 있는 때에 그로 인해 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 매수인은 계약을 해제할 수 있는바, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에는 이 사건 인접건물이 이 사건 토지를 침범하고 있고, 이 사건 토지의 북측 도로가 이 사건 토지를 침범하고 있는 하자가 존재하더라도 위에서 살펴본 바와 같이 원고가 제출한 증거만으로 위와 같은 하자로 인해 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할

증거가 없으므로 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 제2 예비적 청구에 관한 판단

갑 제22호증의 기재에 의하면, 피고 명의로 2012. 10. 9.경 이 사건 토지에 관한 경계복원측량신청이 이루어진 사실은 인정된다. 그러나 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2, 4호증, 을 제10, 16, 17호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고의 아들인 H이 2012. 11. 19. 창고를 증축하는 과정에서 필요하여 경계복원측량을 실시하였을 가능성도 있어 보이므로 피고 명의로 경계복원측량신청이 이루어졌다는 이유만으로 피고가 이 사건 토지에 관한 경계복원측량의 결과까지 정확하게 알고 있었다고 단정하기는 어려운 점, ② 설사 피고가 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지에 침범 부분이 있다는 사실을 알고 있었다고 하더라도, 피고로서는 원고가 신축하려고 하는 건물이 구체적으로 어떤 건물인지까지는 알지 못한 상황에서(이 사건 설계도면은 2018. 8. 6. 이후에 작성되었을 뿐이고 이 사건 매매계약 당시 이러한 도면이 제시된 바는 없는 것으로 보인다)이 사건 토지 지상에 기존 건물이 존재하고 있었으므로 이 사건 토지의 침범 부분이 원고의 건물 신축에 별다른 영향을 미치지 않는다고 인식하였을 가능성도 있는 점 등을 고려하면, 위와 같은 사실 및 갑 제15, 23호증의 각 기재만으로 피고가 원고가 목적인 건물을 신축할 수 없다는 사실을 알면서도 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이유형

판사김병진

판사김보경

별지

- 1) 별지 도면 표시 10, 11, 12, 13, 10을 순차로 연결한 "ㄷ" 부분이다.
- 2) 별지 도면 표시 5, 14, 15, 16, 5를 순차로 연결한 "ㄹ" 부분이다.
- 3) 별지 도면 표시 1, 2, 8, 6, 7, 1을 순차로 연결한 "L" 부분이다.