

서울동부지방법원 2021. 9. 9 선고 2020가합107894 판결 [계약금 등 반환 청구]

재판경과

서울고등법원 2022. 6. 22 선고 2021나2036104 판결

서울동부지방법원 2021. 9. 9 선고 2020가합107894 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 전창원, 김경호

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 이한

담당변호사 문소정, 정기철

변론 종결2021. 7. 22.

판결 선고2021. 9. 9.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 810,950,645원 및 그중 77,592,000원에 대하여는 2019. 1. 21.부터, 77,592,000원에 대하여는 2019. 2. 7.부터, 310,368,000원에 대하여는 2020. 1. 2.부터, 310,368,000원에 대하여는 2020. 1. 29.부터, 33,672,000원에 대하여는 2020. 1. 29.부터, 나머지 1,358,645원에 대하여는 2020. 3. 9.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 하남시 C 29층 오피스텔 및 근린생활시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축 사업의 시행위탁사이고, D 주식회사는 위 신축 사업의 시행자 겸 수탁자이며, 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)은 이 사건 건물 중 상가 부분의 분양업무를 대행한 분양대행사이다. 원고는 이 사건 건물 F호(이하 '이 사건 점포'라 한다)의 수분양자이다.

나. 원고는 2019. 1. 30. D 주식회사와 이 사건 점포에 관한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 위 분양계약에 따라 2019. 1. 13. 계약금 중 일부인 3,000,000원을, 2019. 1. 21. 나머지 계약금 74,592,000원을, 2019. 2. 7. 1차 중도금 77,592,000원을, 2020. 1. 29. 잔금 310,368,000원을 D 주식회사에 각 지급하였고, 주식회사 G과의 대출약정을 통해 나머지 중도금 합계 310,368,000원을 D 주식회사에 지급한 후 2020. 1. 2. 주식회사 G에 위 대출금 전액을 상환하였다.

다. 원고는 2020. 1. 29. 이 사건 점포에 관하여 이 사건 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 한편, 이 사건 분양계약 제22조 제4항은 "개별 공급점포에 대하여는 매수인에게로 소유권이전이 완료되는 시점을 기준으로 공급계약상 매도인의 지위에서 가지는 수탁자의 모든 권리·의무(하자보수

및 그에 갈음하는 손해배상의무 포함)는 위탁자 겸 수익자인 피고에게 면책적·포괄적으로 승계된다"고 정하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

아래와 같은 이유로 이 사건 분양계약이 해제되었으므로, 이 사건 분양계약상 매도인의 지위를 승계한 피고는 원고로부터 받은 분양대금 합계 775,920,000원을 그에 대한 법정이자와 지연손해금을 가산하여 원고에게 반환해야 하고, 아울러 원고가 취득세 등 33,672,000원을 납부하고 등기비용 1,358,645원을 지출함에 따라 입은 손해를 배상해야 한다.

가. 이 사건 점포 중앙에는 가로 1.81m, 세로 0.9m 크기의 기둥이 존재하고, 벽면에는 가로 1.81m, 세로 0.74m의 기둥(이하 '이 사건 기둥'이라 한다)이 존재한다. 이러한 기둥의 존재 여부 등은 분양계약 체결 여부에 중대한 영향을 줄 수 있는 사정으로서 분양자는 신의칙상 이를 고지할 의무가 있음에도, 이 사건 분양계약 체결 당시 분양대행사인 E의 직원은 이 사건 기둥의 존재, 위치, 크기 등에 관하여 아무런 설명을 하지 않았다. 이러한 피고의 설명의무 위반을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로서 이 사건 분양계약을 해제한다.

나. 원고는 이 사건 점포를 임대목적으로 사용·수익하기 위해 이 사건 점포에 관한 분양계약을 체결하였는데, 이 사건 기둥으로 인해 고객과 영업주의 동선이 제한되고 시야가 차단되며 이 사건 기둥 사이의 공간을 독립적으로 활용할 수도 없으므로, 매매목적물인 이 사건 점포에는 하자가 존재하고, 이와 같은 하자로 인해 이 사건 분양계약의 목적을 달성하는 것이 불가능하다. 매도인의 하자담보책임을 규정한 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항에 따라 이 사건 소장 부분의 송달로서 이 사건 분양계약을 해제한다.

3. 판단

가. 설명의무 위반에 따른 채무불이행을 이유로 한 계약해제 주장에 관한 판단

민법 규정에 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 없다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등 참조).

원고는 피고의 채무불이행을 이유로 한 계약해제 주장을 하면서 그 채무불이행의 내용으로서 이 사건 기둥의 존재 등에 대한 설명의무 위반을 들고 있다. 그러나 원고가 주장하는 이 사건 기둥의 존재 등에 관한 설명의무는 분양계약 체결과정에서 피고가 신의칙상 부담하는 의무일 수는 있으나, 이미 체결된 분양계약을 이행하는 과정에서 피고가 부담하는 이 사건 분양계약상의 의무에 해당한다고 보기는 어렵다. 따라서 설령 피고 또는 분양대행사가 이 사건 분양계약의 체결 당시 원고에게 이 사건 기둥의 존재 등에 관하여 제대로 설명·고지하지 아니하였다고 하더라도, 이에 관하여 원고가 기망 등을 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수 있는지 여부는 별론으로 하고, 분양계약에 따른 채무불이행을 이유로 이 사건 분양계약을 해제할 수는 없다. 1) 결국 분양계약 해제에 관한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 주장 자체로 받아들일 수 없다.

나. 하자담보책임을 이유로 한 계약해제 주장에 관한 판단

1) 매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약 전부를 해제할 수 있다(민법 제580조 제1항, 제575조 제1항).

매매목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었는지 여부는 계약에 이르게 된 동기 및 목적, 계약 당시 당사자가 처한 상황, 목적물의 종류와 성상, 하자의 내용 및 정도, 보수에 소요되는 기간이나 비용 등 계약 체결 전후의 여러 사정들을 종합적으로 고려하여 매수인의 입장에서 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다27625 판결).

2) 갑 제1, 10, 13, 17호증의 각 기재 또는 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 전용면적 70.7㎡인 이 사건 점포 중앙에 아래 평면도 및 사진 '(가)' 표시와 같이 가로 1.81m, 세로 0.9m 크기의 기둥(이하 '중앙 기둥'이라 한다)이, 창가 벽면쪽으로는 아래 평면도 및 사진 '(나)' 표시와 같이 가로 1.81m, 세로 0.74m의 기둥(이하 '창가 기둥'이라 한다)이 각 존재하는 사실이 인정되고, 특히 중앙 기둥의 위치와 크기 등에 비추어 중앙 기둥으로 인해 특정 각도에서 고객과 영업주의 시야가 제한되고 동선이 불편해지는 등 이 사건 점포의 사용·수익에 상당한 제약이 있을 것으로 보이므로, 이 사건

점포에는 이 사건 기둥으로 인한 하자가 존재한다고 할 수 있다.

DOCUMENT: 이 사건 점포 평면도(이미지 생략)

DOCUMENT: 이 사건 기둥 사진(이미지 생략)

3) 그러나 위 각 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 점포가 이 사건 기둥으로 인해 객관적으로 통상의 상가로 활용될 수 없을 정도의 상태가 되어 이 사건 분양계약의 목적 자체를 달성할 수 없게 되었다고 보기는 어렵다. 2) 이와 전제를 달리하는 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이기 어렵다.

① 중앙 기둥의 면적은 1.629m^2 , 창가 기둥의 면적은 1.3394m^2 으로서 그 합계 면적이 이 사건 점포의 전용면적 70.7m^2 의 4.19%에 불과하다.

② 이 사건 건물 2층 복도에서 이 사건 점포로 출입하는 출입구인 위 평면도 표시 A, B 출입구(위 평면도 표시 C 출입구는 발코니로의 출입구로 보인다, 이하 'A, B 출입구'라고만 한다) 쪽에서는 이 사건 점포 대부분의 조망이 가능하고 시야가 가리는 부분은 중앙 기둥 뒤 공간 중 일부분에 불과하다.

③ 중앙 기둥으로 인한 동선 및 시야 제한 등을 고려하여 이 사건 건물 2층 복도와 맞닿은 이 사건 점포 모서리에 A, B 출입구 2개가 설치되어 있는 것으로 보인다.

④ 원고가 활용이 불가능하다고 주장하는 중앙 기둥과 창가 기둥 사이의 공간(원고의 주장에 따르면 가로 3.4m 세로 1.81m로서 그 면적은 6.154m^2 이므로, 전용면적의 약 8.7%에 해당한다)은 창문 및 발코니 공간을 등지고 있는 공간으로서, 설령 이 부분 공간의 활용에 상당한 제약이 발생한다고 하더라도 이로 인해 점포 전체가 상가로 활용될 수 없을 정도에 이른다고 보기는 어렵다.

⑤ 창가 기둥은 A, B 각 출입구로부터 원고의 주장에 의할 때 약 9.76m(갑 제8호증 6쪽) 떨어져 있고, 중앙 기둥은 A, B 각 출입구로부터 원고의 주장에 의할 때 약 5.46m(갑 제8호증 6쪽) 정도만큼 떨어져 있어 A, B 출입구 쪽에서의 동선이 심각하게 제한된다고 보이지는 않는다.

다. 소결론

이상과 같이 원고가 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다고 보기 어려운 이상 해제를 전제로 하여 분양대금 등의 반환 및 손해배상을 구하는 원고의 이 사건 청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

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

재판장판사성창호

판사전희숙

판사조정용

1) 원고가 원용하고 있는 청주지방법원 2009가합1075 등 판결의 항소심인 대전고등법원(청주) 2010나1198 등 판결에서도 이와 동일한 이유로 고지의무 위반에 따른 분양계약 해제 주장은 배척되었다.

2) 원고가 원용하고 있는 울산지방법원 2018나21999 판결의 사안은 가로 약 2미터의 출입문으로부터 불과 2.8m 앞에 점포의 정중앙에 가로 1.8m 세로 0.8m의 기둥이 위치하고 그 기둥 왼쪽으로 1.87m, 오른쪽으로 2.03m의 공간밖에 없었던 사안으로서, 이 사건과는 사안이 다르다.