

서울서부지방법원 2023. 6. 15 선고 2021가합213 판결 [계약금반환 및 위약금 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 서정

담당변호사 신정민

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 현소정, 조재황

변 론 종 결 2023. 3. 23.

판 결 선 고 2023. 6. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 7. 10. 피고와 서울 성동구 C에 있는 토지 및 지상 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 200,000,000원을 지급하였다. 위 매매계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

[제1조] 매매금액과 잔금일

매매대금: 4,600,000,000원

계약금: 200,000,000원, 계약 시 지불하고 영수함

잔금: 4,400,000,000원

2020. 8. 31. 은행대출금을 포함하여 일괄지불한다.

[제2조] 소유권 이전 등기 지정자

매도인은 매수인으로부터 계약금을 수령함과 동시에 은행대출 관련 서류 일체를 교부하고, 매매대금의 잔금을 수령과 동시에 소유권 이전등기에 필요한 모든 사항을 협력하며 위 부동산을 2020. 8. 31. 인도일을 원칙으로 한다.

[제3조] 매도인의 의무

매도인은 소유권의 행사를 제한하는 권리나 조세공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때는 잔금수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 이전하여야 한다. 다만 달리 약정한 경우에는 그러하지 아니한다.

[제5조] 계약의 해제

매수인이 중도금(중도금 약정이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 배상하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

[제7조] 손해배상

매도인 또는 매수인은 본 계약상의 채무 불이행이 있을 경우 계약당사자 일방은 채무 불이행한 상대방에 대하여 서면으로 이행을 최고하고, 이를 이행하지 않을 경우 계약을 해제할

수 있다. 이 경우 매도인과 매수인은 직접 상대방에 대하여 손해배상을 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도 약정이 없는 한 [제5조]의 기준을 따른다.

매도인과 매수인은 시설 및 영업권을 현 상태로 포괄 양도, 양수하고 소유권 이전 등기 시 포괄양도, 양수한다.

매수인은 현장 답사 및 공부상 모든 상황을 숙지하여 계약한다.

나. 건물을 숙박시설로 사용하기 위해서는 건축물의 용도가 숙박시설이어야 하나, 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1층의 용도는 근린생활시설이다.

다. 피고는 2020. 11. 12. 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1층의 용도가 근린생활시설임에도 숙박시설로 사용함을 이유로 이행강제금 8,594,200원을 부과 받았다.

라. 피고는 2020. 11. 5. 원고에게 잔금의 지급을 최고하였고, 2020. 11. 19. 원고에게 14일 내 잔금을 지급하지 않을 경우 계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보냈다. 마. 원고는 2021. 1. 8. 및 2021. 1. 15. 피고에게 이 사건 건물의 무단 용도변경을 이유로 계약 해제를 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고 주장의 요지

원고와 피고는 숙박시설로 사용되는 이 사건 건물에 관하여 매매계약을 체결하였는데, 피고는 지하 1층, 지상 1층이 근린생활시설임에도 건축법을 위반하여 숙박시설로 사용하고 있었고, 이로 인하여 이행강제금까지 부과 받았음에도 이러한 사실을 원고에게 알리지 않았다.

따라서 선택적으로 1) 근린생활시설인 이 사건 건물 지하 1층 및 지상 1층이 용도변경이 되지 않은 채 숙박시설로 사용되고 있어 이행강제금이 부과되었음을 알지 못한 착오 또는 2) 위 건물의 근린생활시설 부분을 숙박시설로 용도 변경하는 것이 불가능함을 알지 못한 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 위 매매계약을 취소한다. 또는 3) 이 사건 매매계약 제3조에서 정한 피고의 완전한 소유권 이전 의무에 이 사건 건물의 용도를 변경하고, 이행강제금을 납부할 의무가

포함되며 위 의무는 선이행의무인데 피고가 이를 이행하지 않았음을 이유로, 또는 피고의 위 의무가 이행불능임을 이유로 2022. 3. 8.자 준비서면의 송달로 이 사건 매매계약을 해제하고, 피고에게 계약금 200,000,000원의 반환을 구한다.

나. 무단 용도변경을 알지 못한 착오 취소 주장에 관한 판단

앞서 든 증거, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 이 사건 건물의 지하 1층, 지상 1층이 용도변경 절차를 거치지 않고 숙박시설로 사용되고 있음을 알고 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이므로, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 건물 중 일부가 용도변경이 되지 않았음에도 숙박시설로 사용되고 있음에 관해 착오가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

①이 사건 건물의 등기부등본 표제부에는 ‘지층, 1층은 근린생활시설, 2, 3층은 여관’이라 기재되어 있어 지하 1층, 지상 1층이 근린생활시설임이 기재되어 있다. 또한 이 사건 건물의 건축물대장에는 ‘2020. 5. 26. 지하 1층, 지상 1층 근린생활시설을 숙박시설로 사용 중 - 건축법 위반’이 기재되어 있다. 따라서 매수인은 등기부등본, 건축물대장을 통해 이 사건 건물의 지하 1층, 지상 1층이 용도변경 절차를 거치지 않고 숙박시설로 사용되고 있음을 쉽게 알 수 있었다.

②원고는 이 사건 매매계약 체결 이전부터 숙박업을 하였던 자이고, 이 사건 건물도 숙박시설로의 영업을 목적으로 매수하려 하였으므로, 숙박시설 영업을 위해 필요한 건축물 용도를 인식하고 있었다. 원고는 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 건물의 등기부등본을 확인한 사실은 스스로 인정하고 있으므로, 등기부등본을 통해 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1층의 용도가 숙박시설이 아님은 충분히 확인하였을 것으로 보인다.

③증인 D는 이 사건 매매계약서 작성 당시 원고에게 ‘등기부등본, 건축물대장 등 확인을 정확하게 하고 오시라고 말씀드렸고, (원고가) 서류검토가 다 끝났으니까 계약서를 쓰라고 하였다.’, ‘원고에게 모텔에 관한 내용을 모두 이해하였는지, 등기부등본, 건축물대장 등 모든 공부상 내용을 확인하였는지 수차례 물어보았고, 원고는 모두 확인했다고 대답하였다.’는 취지로 증언하였다.

④이 사건 매매계약을 체결하면서 원고와 피고는 ‘매도인과 매수인은 시설 및 영업권을 현 상태로

포괄 양도, 양수한다.’, ‘매수인은 현장 답사 및 공부상 모든 상황을 숙지하여 계약한다.’는 내용의 특약을 추가하였다. 위와 같은 특약은 원고가 등기부등본, 건축물대장 등을 통해 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1층이 용도와 다르게 숙박시설로 사용되고 있음을 확인하였음에도, 용도변경이 되지 않은 ‘현 상태’로 양도, 양수한다는 취지로 추가한 것으로 보인다.

⑤이 사건 매매계약이 체결된 이후 이행강제금이 부과되었으므로, 원고는 매매계약 체결 당시 이행강제금 부과 여부는 알지 못하였다. 그러나 원고가 이 사건 건물이 용도변경 절차를 거치지 않고 숙박시설로 이용되고 있음을 인식하고 있었다면, 이행강제금이 부과될 것은 충분히 예상할 수 있었으므로, 이행강제금이 부과되었다는 것을 알지 못하였다는 부분은 착오라 보기 어렵다.

⑥설령 원고가 용도변경 여부를 알지 못하였더라도 위와 같은 사정을 종합하여 보면 원고의 착오에 중대한 과실이 있다고 볼 것이다.

다. 용도변경 절차가 불가능함을 알지 못한 착오 취소 주장에 관한 판단

원고가 주장하는 용도변경 절차가 불가능함을 알지 못한 착오는 이 사건 매매계약에 관한 동기의 착오이고, 원고가 내세우는 증거만으로는 이러한 동기가 피고에게 표현되었다고 인정하기에 부족하다. 나아가 착오가 인정된다고 하더라도 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, 원고는 숙박업에 종사하는 사람인 점, 원고가 숙박시설로 이용하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로, 원고가 이 사건 건물을 현황과 같이 용도변경 하고자 하였다면, 먼저 위 건물이 용도변경이 가능한지 관할관청에 알아보아야 할 주의의무가 있고 또 이와 같이 알아보았다면 쉽게 위 건물의 용도변경 가능여부를 알 수 있었던 점 등을 종합하여 보면, 원고가 주장하는 위와 같은 착오에는 중대한 과실이 있다고 봄이 타당하다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 피고의 이 사건 매매계약 제3조 의무 불이행 및 이행불능에 따른 계약해제 주장에 관한 판단

이 사건 매매계약 제3조에서 “매도인은 소유권의 행사를 제한하는 권리나 조세공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때는 잔금수수일 이전까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 이전하여야 한다.”라고 정하고 있다.

그러나 제3조 단서에서 “다만 달리 약정한 경우에는 그러하지 아니한다.”라고 정하고 있는데, 앞서 본 것과 같이 원고는 이 사건 건물의 용도를 알고 있었고, 이 사건 매매계약에서 ‘현 상태로 포괄 양도, 양수한다.’라고 특약을 정하고 있었으므로, 이 사건 건물 현황 그대로 위 건물을 매수할 의사였던 것으로 보인다. 따라서 위 특약은 제3조 단서에 해당하므로, 제3조에 따라 피고에게 용도변경 의무가 발생하지 않는다.

또한 제3조는 ‘조세공과금 기타 부담금의 미납이 있을 때는 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 이전’하도록 정하고 있는데, 위 규정은 미납된 조세공과금 등으로 건축물 소유권을 취득하지 못하는 경우 부담을 제거할 의무를 규정한 것이다. 그러나 을 제6호증의 기재에 따르면 이행강제금은 피고에게 부과된 것이므로, 피고가 위 부담금을 미납하더라도 원고의 소유권 취득에 장애가 된다고 볼 수 없고, 미납된 금액도 전체 매매계약 금액에 비해 미미하다. 따라서 피고가 이행강제금을 지급하지 않았더라도 제3조를 위반하여 원고에게 해제권이 발생한다고 볼 수 없다(한편 일반적으로 매매계약에서 매도인의 소유권이전의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙인 점, 제2조에서 위 의무들이 동시이행관계임을 확인하고 있고, 제3조에서 피고의 의무가 선이행의무라는 내용이 포함되어 있지 않은 점을 고려할 때 제3조에서 정한 피고의 소유권이전의무는 원고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있다고 할 것이므로, 원고가 피고의 소유권이전의무 이행지체를 이유로 이 사건 계약을 해제하기 위해서는 원고의 잔금지급의무에 관한 이행제공을 하여야 할 것이나, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 이행을 제공하였음을 인정하기에 부족하다). 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다

마. 소결론

따라서 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하거나 피고의 의무 불이행 및 이행불능에 따라 이 사건 매매계약을 해제할 권리가 없으므로, 이 사건 매매계약의 취소, 해제를 원인으로 한 계약금 반환 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

재판장 판사 이진웅, 판사 이유섭, 판사 백송이