

서울중앙지방법원 2022. 10. 20 선고 2021가단5228854 판결 [계약금반환 등 청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 동북아

담당변호사 오창용

피 고 B

소송대리인 법무법인 정세

담당변호사 강솔지, 최진환

변 론 종 결 2022. 8. 11.

판 결 선 고 2022. 10. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 경기 양평군 C 전 233㎡, D 전 180㎡ 중 699분의 233지분(233㎡, 이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 2009. 10. 22.자로 같은 날 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2021. 1. 7. 양평군수로부터 이 사건 토지 지상에 단독주택(다가구주택 15가구)의 신축을 위한 건축허가를 받았다.

다. 원고는 2021. 3. 6. 피고로부터 이 사건 토지를 2억 5000만 원(계약금 2500만 원은 계약 당일 지급하고, 잔금 225,000,000원은 2021. 5. 6. 지급하기로 함)에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 그 날 피고에게 계약금으로 2500만 원을 지급하였다.

위 계약 체결 즈음 원고는 이 사건 토지에 관한 토지대장, 등기부등본, 지적도, 토지이용계획확인서 등 공부를 확인하였고, 피고로부터 건축허가 현황실측도면을 교부받았다. 위 계약 당시 채무불이행 관련 조항 및 특약사항은 [별지] 특약사항 등 기재와 같고, 매매계약서에 첨부된 중개대상물 확인설명서 중 공시되지 않은 물건의 권리사항은 [별지] 공인중개사 확인사항 기재와 같다.

라. 원고는 2021. 4.경 피고에게 이 사건 토지 중 일부가 도로로 사용되고 있다면서 해결책을 요구하였다. 원고와 피고는 2021. 4. 24. [별지] 추가 합의 기재 내용의 합의를 하였다(이하 ‘이 사건 추가합의’라 한다).

마. 원고는 2021. 5. 10. 피고에게 ‘민원제기로 공사가 어렵고, 허가대로 공사를 할 수 없게 되면 하자이고, 기망행위에 해당한다’는 이유로 매매계약해제와 계약금의 반환을 요청하였고, 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사에게 ‘매매계약 체결 후 토지 경계에 거주하고 있는 빌라 주민들이 공사를 착공하면 주차장 진입을 할 수 없다고 차량 진입도로 확보를 요구하고 있고, 진입도로 절반 정도가 건축허가에 포함되어 도로통행 문제로 민원이 발생하여 건축을 할 수 없기에 피고에게 이 사건 매매계약의 해지를 통보하였다. 피고가 원고에게 계약금 2500만 원을 반환할 수 있도록 협조하여

달라'는 내용의 내용증명우편을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증, 을 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 다음과 같이 주장한다.

피고는 이 사건 매매계약 당시 원고에게, 공동주택을 신축할 수 있는 건축허가를 받았다고 하였다. 또한 건축허가 당시 '15세대 건축연면적 859.191㎡'로 건축허가를 받았으나 도로로 이용되는 토지로 인하여 건축대지 면적이 감소될 수 밖에 없고, 이웃 빌라와의 실질 경계가 70cm에 불과하여 이웃 빌라의 민원이 계속 제기되어 기존건축허가대로 건축을 할 수 없다. 실제 건축을 할 경우 건축물은 '8세대 연면적 690.44㎡'로 축소될 수 밖에 없다. 피고는 이러한 사실을 고지하지 않아 원고를 기망하였다. 피고는 건축허가대로 승계하여 주어야 할 의무가 있음에도 건축허가대로 건축할 수 없는 바 결과적으로 피고는 건축허가승계의무를 이행하지 아니하였으므로 그 의무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고(제1청구원인), 위와 같이 계약의 목적을 달성할 수 없는 하자가 있으므로, 민법 580조에 따라 이 사건 매매계약을 해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 6조에 따라 계약금의 2배인 5000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

먼저, 피고가 이 사건 매매계약 당시 원고에게 '공동주택'으로 건축허가를 받았다고 고지하였음을 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 위 인정사실에 의하면, 매매계약서 특약사항에도 '다가구주택 개발행위'라고 기재되어 있고, 첨부된 건축허가서에도 '단독주택(다가구주택 15가구)'의 건축허가를 받은 것임이 명백할 뿐이다.

다음으로 건축허가대로 건축할 수 없다는 원고의 주장에 관하여 본다.

이 사건 매매계약은 피고가 건축허가를 받은 상태에서 이 사건 토지를 매도하는 토지매매계약이다. 이 사건 매매계약 특약사항 등에 따르면 피고가 인허가의 명의이전에 협조할 의무를 부담할 뿐

건축허가대로 건축을 하게 담보할 의무가 있음을 인정할 자료가 없다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 지분을 매도하고, 건축허가 현황실측면 도면을 기준으로 위 C 토지를 분할측량 후 233㎡의 소유권을 이전하기로 한 것이지, 매매계약서 어디에도 건축허가대로 건축됨을 담보하는 내용은 없다. 즉 이 사건 매매계약의 목적은 ‘건축허가를 받은 상태에서 이 사건 토지를 매도하는 것’이지 ‘건축허가대로 건축물이 건축됨을 담보하는 것을 포함’하는 것이 아니다. 더구나 특약사항에 따르면 매수자인 원고는 현장 답사 후 ‘하자 없음을 확인’하였다(특약사항 1조). 나아가 도로 문제가 발생하자 원고는 이 사건 추가합의를 통하여 위 E 토지 466㎡를 대금 없이 이전 받고, 일부가 현황도로로 사용되고 매수인에게 관리상에서 발생할지 모르는 민, 형사상 책임을 매도인에게 전가하지 않기로 합의하였다. 이는 원고가 이 사건에서 주장하는 토지 일부가 도로로 사용되어 발생하는 세대수와 건축연면적의 축소로 인한 손해배상, 하자담보책임 등의 민사상 청구채권을 포기한 것으로 봄이 타당하다.

이러한 사정을 종합하여 보면, 갑 8, 9호증의 각 기재 및 영상만으로는 피고는 건축허가승계의무를 이행하지 아니하였다거나, 계약의 목적을 달성할 수 없는 하자가 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3. 결론

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

판사 염우영

[별지] 특약사항 등

[채무불이행 관련 조항]

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

1. 현상태에서의 매매계약으로 매수자는 현장 답사 후 하자가 없음을 확인하고, 상기 연세권 부동산자와 토지대장, 등기 사항 증명서, 지적도, 토지이용계획확인서를 공부후 확인하고, 계약을 체결한다.
2. 공부상의 면적을 기준으로 한 매매계약이며, 전부 건축허가 현황심축도면을 기준으로 []를 분할 축합후 233.0㎡ 소유권을 이전하며, 매수자가 다가구 주택건축을 위한 개발행위시 매도자는 조건없는 서류제공과 협조를 하여야 하며, 매도인소유 [] 간여토지의 도로계설에 동의하고 적극 협조하기로한다.
(단, 준공세 [] 도로사용 동의 선택 가능시에는 선택하며, 가분할 도면은 양평군청 건축허가 받은 도면을 기준으로 한다)
3. 지적분할 작업에 따라 [] 매매면적은 70.3평을 기준으로 하되(233.0㎡)의 수치가 근소하게 조정될수 있음을 매수인은 안지한다.
4. 매도토지 [] 분할축합 및 분할비용은 매도자 부담으로 하며, 매매계약 이전에 발생한 비용중 미 납부 금액 (전월분당금, 개발행위로 인한 각종세금및 공과금등)은 매도자 부담, 잔금지급 이후 건축행위로 인하여 발생하는 모든 비용은 매수자 부담으로 한다.
(단, 매도자는 기집행하거나 선지급된 비용 명세와 건축설계사무소와 축합사무소를 매수인에게 설명하고 인계키로한다)
5. [] (구거) 약27평 전용허가 받은 영의자를 잔금지급일에 매수자에게로 건축주 명의 변경과 와 한채 영의 변경하여 주기로 한다
6. 잔금지급전 매수인은 본건 부동산 이상 유무를 확인하여야 하며, 잔금 지급전에는 매도인, 잔금 지급후 발생하는 하자에 대하여는 매수인이 책임지기로 한다.
7. 매매대금 잔금 지급기일 지경에도 불구하고, 지적분할 진행일정에 따라 잔금지급기일을 상호 협의하여 앞당기거나 기일을 연장할수 있기로 한다.
8. 잔금시점지의 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
9. 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반관례에 따른다.

—이하는 별지참조—

[별지] 공인중개사 확인사항

II. 개업공인중개사 세부 확인사항	
⑧ 실제관리광계 또는 공사되지 않은 물건의 권리 사항	0. 구거 약 27평을 매도인이 경유자가 받아 사용하고 있어 매수인에게로 명의 이전키로 한다. 0. 건축허가, 토목사업 진행과 이해관계자간 사전협의를 위하여 매도인이 지급한 비용 명세를 매도인은 매수인에게 잔금지급전에 인계하여 주기로 한다. 0. 잔금지급전에 건축허가 신고필증을 매수자에게 제출한다

[별지] 추가 합의

10조

매매토지상 건축주 명의변경을 매매대금 지급전 선이행에 양자간 합의가 안되어, 잔금지급일 대금지급전에 건축허가를 관장한 []에 건축주 명의변경 서류를 제출, 완비된 후 부동산 사무실에서 매매대금 잔금을 지급기로 양자는 합의하고, 매수인은 잔금지급후 소유권이전까지 상당기일이 경과될 수 있음을 확인한다.

11조

매매토지 [] 외1필지 매매대금 일금(이억오천만원)에 [] 지적 분할 후 잔여필지 [] 66㎡를 포함하여 추가 대금청구 없이 소유권을 매수인에게로 이전키로 하며, 일부가 현황도로 사용되고 있어, 추후 매수인이 관리상에서 발생할지 모르는 민.형사상 책임을 매도인에게는 전가하지 않기로 한다.

