

서울중앙지방법원 2023. 4. 26 선고 2022가단5113461 판결 [계약금등 반환청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 문성준, 박수연

피 고 B

소송대리인 변호사 이미정

변 론 종 결 2023. 3. 8.

판 결 선 고 2023. 4. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 20.부터 2023. 4. 26.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 70%는 원고, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 20.부터 이 사건 소장부분

송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 화성시 C 토지 및 그 지상 2층 건물을 소유하고 있는데, 건물의 용도는 ‘제2종 근린생활시설’로서 1층은 일반음식점, 2층은 사무실로 사용 중이다(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다).

나. 원고는 부동산개발 및 임대, 종합건설업 등을 하는 부동산전문기업이고, 2021. 6. 11. 그 사내이사로 취임한 D는 건축구조기술사 자격증을 소지한 건축전문가로서 원고의 본부장 직함으로 활동하다가 E 대표이사가 2022. 1. 24. 사임하면서 원고의 대표자가 되었다.

다. D는 2021. 10.경 친구인 주식회사 F(이 사건 공동피고이다가 2023. 3. 16.자 화해권고결정에 의해 소송이 종료되었다. 이하 ‘F’이라 한다)의 G으로부터 이 사건 부동산을 소개받아 몇 차례 현장방문 및 건축물대장과 최초 준공도면, 증축 준공도면 등을 검토한 후 원고가 이 사건 부동산을 매수하여 리모델링 또는 증축공사를 한 뒤 주간보호센터 또는 요양원으로 용도변경하여 시세차익을 얻고 전매하기로 하였다.

라. 2021. 12. 1. 원고는 피고로부터 이 사건 부동산을 1,200,000,000원에 매수하되 계약금 100,000,000원 중 10,000,000원은 계약체결 당일 지급하고, 나머지 90,000,000원은 2021. 12. 20. 지급하며, 중도금은 없고 잔금 1,100,000,000원은 리모델링 또는 증축공사 후 주간보호센터 또는 요양원 인가를 받은 날로부터 1개월 이내에 지급하되 2022. 6. 30.을 넘기지 못하는 것으로 하면서, 이 사건 매매계약은 부동산 현상태에서 계약이고(특약 제1조) 매수인은 매매계약 체결 후 바로 리모델링 또는 증축공사를 시작할 수 있으며(특약 제8조), 주간보호센터 또는 요양원 인허가 불가시 계약을 무효로 하고(특약 제4조), 매도인 또는 매수인이 계약을 불이행하는 경우 상대방은 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있는데 이 때 계약금을 손해배상의 기준으로 하기로

약정(계약본문 제6조)하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

마. 이 사건 부동산 중 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)은 2007년에 신축된 1, 2층 각 189.3㎡ 면적의 2층 건물인데, 피고는 2021. 5.경 그 중 2층 발코니를 판넬로 막아 발코니 면적에 해당하는 30.42㎡(이하 ‘이 사건 증축부분’이라 한다)의 공간을 더 넓히고 2021. 5. 31. 관할 관청에 증축신고를 하였지만 소방시설 등을 갖추지 않아 아직 사용승인을 받지 않은 상태로 있었고, 따라서 원고가 검토한 최초 준공도면과 증축 준공도면을 비교하면 위 증축부분 상당의 면적 차이가 드러난다.

바. 원고는 2021. 12. 20. 계약금 중 나머지 90,000,000원을 지급하였으나, 2022. 1.경 이 사건 증축부분의 사용승인을 받지 않은 상태에서는 주간보호센터 또는 요양원으로 용도변경하는 것이 불가능하다고 주장하고 이에 대해 피고는 가능하다고 주장하여 서로 다툼이 있던 중 원고는 2022. 3. 21. 내용증명 우편을 통하여 이 사건 매매계약이 파기되었으므로 계약금 100,000,000원을 반환해달라고 요구하였다. 위 내용증명 우편에 포함된 매매계약 일지에는 이 사건 매매계약 체결 후 확인된 이 사건 부동산의 시가는 800,000,000원 상당이고, 증축부분을 사용승인 받기 위해서는 2~3억 원의 비용이 소요된다는 점이 명시되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1 내지 5호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

가) 이 사건 건물 중 증축부분은 사용승인을 받지 않은 불법건축물이어서 이 사건 부동산을 요양원 등으로 용도변경하는 인허가를 받는 것이 불가능하다. 피고는 이 사건 매매계약 당시 위와 같은 사실을 고지하지 않아 원고를 기망하였다.

나) 따라서 이 사건 매매계약은 특약 제4조에 의해 무효이고, 목적달성 불능 또는 매도인인 피고의 의무불이행이나 하자담보책임을 물어 원고가 계약을 해제한다. 또 원고는 피고의 기망 또는 원고의 착오를 이유로 이를 취소하는 바이므로 피고는 원고에게 계약금 100,000,000원을 반환할 의무가

있다.

2) 피고

가) 이 사건 매매계약 당시 이 사건 증축부분이 아직 사용승인을 받지 않은 상태라는 점을 고지하였고, 원고가 요양원 등으로 용도변경을 하려면 어차피 새로 설계변경하고 소방시설 등을 설치하여 사용승인을 받아야 하므로 이를 그대로 둔 현상태 그대로 매매하는 것으로 당사자들이 약정하였다.

나) 이 사건 증축부분의 사용승인을 받지 않은 상태에서 요양원 등으로 용도변경 하는 것은 얼마든지 가능하고, 사용승인을 받는 데에 큰 비용이 들지도 않는다. 그럼에도 불구하고 원고는 부당한 이유로 잔대금을 지급하지 않고 이 사건 매매계약의 이행을 거절할 의사를 밝히므로, 피고는 원고의 의무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금 100,000,000원을 몰취한다.

나. 판단

1) 앞서 든 증거들 및 을가 제6 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 증축부분의 사용승인을 받지 않은 상태에서도 원고가 의욕한대로 요양원 등으로 용도변경 하는 것이 가능하고, 원, 피고는 이 점에 관해 양해하고 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 인정된다.

가) 원고를 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 D는 건축구조기술사 자격증을 소지한 사람으로서 F로부터 이 사건 부동산을 소개받아 현장을 확인하고 최초 준공도면 및 증축 준공도면을 모두 확인한 후 리모델링 또는 증축공사를 통하여 주간보호센터 또는 요양원으로 용도변경 하는 것이 가능하다고 판단하여 이 사건 매매계약을 체결하였다.

나) 이 사건 증축부분은 관할 관청에 신고하지 않고 몰래 증축한 불법건축물이 아니라 2021. 5. 31. 관할 관청에 증축신고를 마친 상태에서 소방시설 등을 설치하지 않아 사용승인을 받지 않은 상태에 있었는데, 때마침 이 사건 부동산을 매수하여 요양원 등으로 용도변경을 하고자 하는 원고와 매매계약 협의를 진행됨에 따라 사용승인 받는 절차를 중단하고 이 사건 매매계약을 체결하는 데에 이른 것으로 보인다.

다) 즉, 피고가 비용을 들여 소방시설 등을 설치하여 사용승인을 받는다고 하더라도 그것은 '2종

근린생활시설'로서의 용도에 부합하는 것일 뿐 원고가 의욕하는 요양원 등으로의 용도에 부합하는 것이 아니므로, 매수인인 원고는 위 증축부분의 사용승인 여부와 관계없이 주간보호센터 또는 요양원으로 용도변경하기 위한 설계변경을 새로 하고 이에 맞추어 관계 법령에서 요구하는 소방시설 등을 설치한 후 이 사건 증축부분을 포함한 전체 건물의 사용승인을 다시 받아야 하므로, 원, 피고는 이 사건 매매계약 당시 '현상태에서의 계약'이라는 점을 특약 제1조에 명시하고 이 사건 매매계약을 체결한 것이다.

라) 원고가 변론종결 후인 2023. 4. 5. 제출한 참고서면에 첨부된 매매계약서 초안에는 위와 같은 특약사항이 기재되어 있지 않다가 이 사건 매매계약 당일 작성된 매매계약서에 위 특약 사항이 추가된 것을 보면 매매계약 체결 무렵 원, 피고 및 중개인 사이에 이 점에 관한 명시적 논의가 있었던 것으로 보이고, F도 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 증축부분의 사용승인 미취득 사실을 원고에게 고지하였다고 밝히고 있다.

마) 실제로 이 사건 건물의 매매계약 당시의 현상태에서 요양원 등으로 용도변경 하는 것은 가능한 것으로서 피고는 이 사건 소가 제기된 당일인 2022. 4. 26. 관할 관청으로부터 이 사건 건물의 당초 면적 378.9㎡ (= 1층 189.3㎡ + 2층 189.3㎡)에 위 증축부분 면적 30.42㎡을 더한 409.02㎡ 규모의 노인복지시설로 용도변경하는 건축신고수리를 받았다.

바) 아울러 위 증축부분의 사용승인을 위하여 원고가 주장하는 것처럼 다액의 비용이 소요되는 것도 아니다. 즉, 피고는 12,692,000원의 비용을 들여 소방시설 등을 설치한 뒤 2022. 11. 8. 이 사건 증축부분에 대한 사용승인을 받았는데, 위 비용은 이 사건 매매계약의 매매대금 1% 정도에 불과한 금액이다.

사) 이 사건 증축부분의 면적은 30.42㎡이고, 기존에 사용승인을 받은 건축면적은 1층과 2층을 합하여 378.9㎡로서 증축부분은 이 사건 건물 전체 면적의 약 1/12에 불과하여 증축부분의 면적과 기능이 이 사건 건물에서 차지하는 비중이 낮고, 증축부분이 없거나 사용승인을 받지 않았다고 하여 이 사건 매매계약의 목적(리모델링 또는 증축공사 후 주간보호센터 또는 요양원으로 용도변경한 후 전매)을 달성하는 데 지장이 없는 점을 고려하면, 증축부분 사용승인 미취득 사실은 이 사건 매매계약에서 중요한 사항이라고 보기 어렵고, 원고가 그 사실을 알았더라면 이 사건 매매계약을

체결하지 않았을 것으로 인정되지도 않는다.

아) 이 사건 증축부분이 미준공 상태에 있다는 것은 매수인에게 소유권이전등기가 마쳐진 후에도 결국 드러날 수밖에 없는 것이어서 이를 묵비하여 매수인을 기망한다는 것은 통상적으로 생각하기 어렵고, 특히 원고는 부동산개발 등을 사업목적으로 하는 부동산전문기업이고, 원고를 대리하여 이 사건 매매계약을 체결한 D는 건축전문가이므로 피고나 F이 착오에 빠진 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

자) 실제로 D는 이 사건 매매계약의 계약금 잔금 90,000,000원을 지급하기 전에 피고에게 건축물대장과 증축도면 연면적이 다른 것에 관해 질의한 적이 있다고 스스로 밝히고 있는바, 그럼에도 불구하고 원고가 위 계약금 잔금을 피고에게 지급한 것을 보면 원고도 위 사실을 잘 알고 이 사건 매매계약의 체결 및 이행에 나선 것으로 보인다.

차) 원고가 이 사건 매매계약을 파기하고자 하는 진정한 이유는 이 사건 증축부분의 미준공 때문이 아니라 매매대금이 주변 시세에 비해 비싸고(원고는 이 사건 부동산의 시가가 800,000,000원 정도로서 원고가 시세보다 50%나 비싼 1,200,000,000원에 매수했다고 주장한다), 매매계약 체결 후 부동산 가격이 하락한 때문인 것으로 보인다.

2) 그렇다면 이 사건 매매계약이 특약 제4조에 의해 무효라거나 목적달성이 불가능하거나 하자가 있거나 원고의 의무불이행이 있음을 이유로 한 계약해제 주장 및 기망 또는 착오를 이유로 한 원고의 계약취소 주장은 모두 이유 없다.

3) 오히려 이 사건 매매계약은 원고의 잔금미지급 및 이행거절의사를 이유로 한 피고의 2023. 3. 7.자 준비서면에 기재된 계약해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 원고가 지급한 계약금 100,000,000원은 특별한 사정이 없는 한 앞서 본 위약금 약정에 따라 피고가 몰취할 수 있다고 할 것이다.

4) 한편, 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적

약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다. 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 1997. 7. 25. 선고 97다15371 판결 등 참조).

5) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 매매계약서에 ‘현상태에서 계약’이라고만 기재되어 있을 뿐 이 사건 증축부분의 사용승인 미취득에 관해서는 명시적인 기재가 없고, 피고나 F이 위 사실을 원고에게 고지하였음을 인정할 명시적인 증거가 없는 점, ② 원고가 계약금 지급 이후 여러 차례에 걸쳐 피고에게 위 사용승인 미취득 문제에 관해 해결해 줄 것을 요청하였지만 피고가 이에 응하지 않은 점, ③ 피고가 자비를 들어 이 사건 증축부분에 대한 사용승인을 받았지만 이는 이 사건 부동산을 계속 사용하기 위해 필수적으로 지출해야 하는 비용에 해당할 뿐 별도의 손해라고 보기 어려운 점 등 이 사건 매매계약의 체결경위와 목적, 이로 인해 입게 되는 피고의 손해 정도 등 이 사건 변론에 나타난 제반사정을 참작하면, 이 사건 손해배상 예정액은 부당히 과다한 경우라고 인정되므로, 이를 그 70%인 70,000,000원(= 100,000,000원 × 70%)으로 감액함이 상당하다.

다. 소결론

그렇다면 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었으므로, 그 원상회복으로서 피고는 원고에게, 위 지급받은 계약금에서 위 인정의 손해배상금을 공제한 나머지 30,000,000원(= 100,000,000원 - 70,000,000원) 및 이에 대하여 위 계약금 지급일인 2021. 12. 20.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 4. 26.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로

이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이백규