

울산지방법원 2020. 6. 17 선고 2019가단110963 판결 [계약금반환 청구]

재판경과

울산지방법원 2021. 7. 6 선고 2020나13328 판결

울산지방법원 2020. 6. 17 선고 2019가단110963 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율강

담당변호사 구하경, 임경표

소송복대리인 변호사 이정민

피 고 B

변론종결 2020. 4. 1.

판결선고 2020. 6. 17.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2018. 5. 21.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 ‘C’라는 상호로 석유화학시설 및 담수시설 필터 제조업을 영위하는 사람이다.

나. 원고는 2018. 5. 21. 피고와 사이에 울산 울주군 D, E 공장용지 2,203㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 및 그 지상 공장건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 하고, 이 사건 토지와 이 사건 건물을 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 1,040,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 계약 당일 피고에게 계약금 40,000,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 매매계약 체결 당시 임차인 F가 이 사건 건물을 점유·사용하고 있었는바, 원고는 F의 임대차기간 종료일인 2019. 1. 29. 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 피고에게 잔금 10,000,000,000원을 지급하기로 약정하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 1, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 각 주장

1) 원고의 주장요지

원고는 이 사건 부동산은 폐유에서 발생한 유증기로 인하여 심각하게 오염된 상태였음에도 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이를 원고에게 고지하지 아니하였고, 원고는 필터 제조업자로서 폐유증기로 오염된 상태에서는 필터 제조가 불가능한바, 이 사건 부동산의 하자로 인하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없으므로, 매도인의 하자담보책임에 기하여 이 사건 매매계약을 해제한다. 또한

피고가 오염된 상태의 이 사건 부동산을 인도하는 것은 이 사건 매매계약에 따른 채무의 불완전이행에 해당하므로 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 계약해제에 따른 원상회복으로서 기지급 계약금 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장요지

원고는 이 사건 부동산을 방문하여 현황을 확인하고 스스로의 판단에 의하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 하자복구 등 과정에도 관여하였다. 그럼에도 원고는 잔금 대출이 여의치 않는 등 자금 조달이 어려워지자 갑자기 목적물 하자를 주장하며 잔금 지급을 거절하였고, 그에 따라 피고가 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금을 몰취하였다.

나. 하자담보책임 주장에 관한 판단

민법 제580조가 정하는 하자담보책임의 발생요건으로서의 ‘하자’라 함은 매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 것을 의미한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 등 참조). 매매의 목적물에 관한 하자 여부는 매매의 경위와 목적 등 매매 당시의 제반 사정을 고려하여 그 목적물이 통상 갖추어야 할 품질이나 상태를 갖추었는지 여부에 의하여 판단되어야 하고, 위와 같은 하자의 존부는 매매계약 성립시를 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 참조).

원고가 석유화학시설 및 담수시설 필터 제조업을 영위하는 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2019. 11. 24.경 거래처인 ‘G’을 운영하는 H으로부터 ‘이 사건 건물 내부에 공장 내 타 유분이나 이 물질이 작업 환경 내부에 유착되어 있어 이러한 환경에서 제품이 생산될 경우 심각한 오염이 있을 것으로 판단되어 원고 운영 업체에서의 외주 생산이 어려울 것으로 사료된다’는 내용의 의견서를 받은 사실은 인정된다.

그러나 한편 을 5호증의 기재, 갑 2, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 영상, 이 법원의 울산광역시 울주군에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 건물은 ‘I’을 운영하던 F가 공장으로서 사용하던 건물로서 폐유증기로 인하여 바닥과 벽면 등에 그을음이 발생해 있었고, 이 사건 건물의 부지경계의 잡목 등에도 그을음 흔적이 남아 있었던 점, 통상적인

매매계약의 관행에 비추어 원고는 이 사건 부동산을 방문하여 그 현황을 확인하고 이를 인지한 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였을 것으로 판단되는 점, 이 사건 매매계약서의 특약사항 제1조에도 “현 시설 상태에서의 매매계약이며”라고 명시되어 있는 점, 원고는 전임차인인 F로부터 이 사건 건물을 인도받는 과정에서 이 사건 건물의 바닥 공사의 견적을 받는 등 원상복구 과정에 관여한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 비록 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 건물이나 부지경계에 그을음 등 오염이 남아 있다는 사실만으로 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여하였다거나 그로 인하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없을 정도의 하자가 있다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 불완전이행의 주장에 관한 판단

살피건대, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고가 주장하는 폐유증기에 의한 오염은 그 대부분이 육안으로도 충분히 확인할 수 있는 부분인 점, 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약의 특약사항 제1조에도 “현 시설 상태에서의 매매계약이며”라고 명시되어 있고, 원고는 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 부동산의 현황을 확인한 점, 원고는 전임차인인 F의 협조를 받아 이 사건 건물의 바닥공사를 진행하였고, 위 공사에는 폐기물처리, 바닥깎기 등 오염을 제거하기 위한 공사가 포함된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정 또는 제출한 증거만으로는 이 사건 계약의 목적 달성이 불가능할 정도의 피고의 불완전이행이 있다거나, 그와 같은 불완전이행에 있어 피고에게 고의 또는 과실이 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제 위에 있는 원고의 이 부분 주장 역시 이를 받아들이기 어렵다.

3. 결 론

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

판사 진현지