

울산지방법원 2023. 8. 8 선고 2021가단117721 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

울산지방법원 2024. 5. 9 선고 2023나15103 판결

울산지방법원 2023. 8. 8 선고 2021가단117721 판결

전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김명수

피 고 C

소송대리인 법무법인 (유한)법조

담당변호사 천성연

변 론 종 결 2023. 6. 20.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주문

1. 원고들의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 25,000,000원과 이에 대하여 2021. 5. 7.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정할 수 있다.

가. 원고들은 2021. 1. 22. 피고와 사이에 피고 소유의 울산 남구 D 대 364.7㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다.)에 관하여 매매대금을 2,030,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다.)을 체결하되, 계약금 50,000,000원은 당일 지급하고, 중도금 150,000,000원은 2021. 2. 26., 잔금 1,830,000,000원은 2021. 5. 21.에 각 지급하기로 약정하였다.

나. 이 사건 매매계약 특약사항에는 아래와 같은 조항이 있다.

5. 본 계약부지에 매도인이 건물 철거 후 지하에 건물 잔해물이 남아있는바 매수인은 건물 신축시 E학원 경계 부분을 포함한 지하 잔해물을 제거하고 건물신축을하기로 한다.

7. 매도인은 매수인이 E학원 경계선지하 건물잔해물을 원활하게 철거할 수 있도록 E학원의 철거협조 확인서를 잔금 전까지 받아주기로 한다.

8. 매도인은 매수인이 건물신축 하기 전에 행정적인 부분은 협조하기로 한다.

다. 원래 이 사건 부동산에는 지상 4층, 지하 1층 규모의 건물이 있었는데, 이 사건 부동산과 인접한 F

지상 E학원 건물 소유자와 피고 사이에 토지 경계와 관련한 민사소송 결과에 따라 지상건물이 철거되었고, 2019. 7. 12. 멸실신고되어 2021. 1. 26. 등기부등본이 폐쇄되었으나, 지하층은 철거되지 않고 흙으로 덮여 나대지로 보이는 상태였다.

2. 주장 및 판단

가. 청구원인의 요지

원고들은 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 지하층이 철거되지 않고 남아있다는 설명을 전혀 듣지 못하였고, 지상건물이 이미 철거되어 신고까지 마친 상태였기 때문에 원고들은 지하에 건축물 부분이 남아 있다는 것을 알 수 없었다. 만일 원고들이 피고로부터 지하층이 철거되지 않고 남아 있는 상태이고 그로 인하여 건물을 신축하는데 과다한 비용이 소요된다는 것을 알았더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이 명백하므로, 지하층이 철거되지 않았다는 사실은 이 사건 부동산 매매와 관련하여 신의칙상 고지의무가 인정되는 중요한 사항이다. 따라서 원고들은 피고의 고지의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고 계약금의 반환을 청구하는 바이다.

또한 피고의 매매계약 체결에 영향을 줄 수 있는 중요한 고지의무 위반은 민법상 불법행위에 해당하므로, 피고는 불법행위를 원인으로 한 손해배상 책임이 있고, 원고들이 피고에게 지급한 계약금을 손해배상으로서 지급하여야 한다.

나. 판단

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결, 대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등 참조). 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다1313 판결 참조).

돌이켜 이 사건에서, 위에서 거시한 증거들과 증인 G의 증언 및 이 법원의 울산광역시 남구청장에 대한 사실조회 회신결과에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실들 또는 사정들에 비추어 보면, 피고는 원고들에게 이 사건 부동산의 상태에 관하여 고지의무를 다하였다고 판단된다.

① 원고들은 피고로부터 철거되지 않은 지하층에 대한 설명을 전혀 듣지 못하였고 등기부등본도 확인하지 못해 이 사건 매매계약 특약사항은 단순히 건물 잔해물 정도로만 여겼다고 주장하고 있으나, 위 특약사항의 기재에 의하면 ‘지하 잔해물을 제거하고 건물을 신축한다.’, ‘철거’, ‘행정적인 부분’이라는 용어를 사용하고 있는바, 단순히 폐기물을 반출하거나 처리하는 것에 그치는 것이 아니라 구조물이 철거되고 행정적인 절차를 거쳐야 건물 신축이 가능하다는 것을 충분히 짐작할 수 있다.

② 원고들은 피고가 E학원 건물 소유자와의 분쟁에 대해 고지하지 않은 것이 고지의무를 위반한 것이라고 주장하나 이 사건 매매계약 특약사항에는 ‘매도인은 매수인이 E학원 경계선지하 건물잔해물을 원활하게 철거할 수 있도록 E학원의 철거협조 확인서를 잔금 전까지 받아주기로 한다.’고 기재되어 있어 지하 구조물이 E학원 건물과의 경계선까지 존재하고, 이를 철거하기 위하여 E학원의 협조가 필요하다는 것을 쉽게 알 수 있으므로, 설령 건물 철거 소송의 경과에 대한 상세한 설명을 하지 않았다 하더라도 중요한 사항에 대해 설명을 다한 것으로 보인다.

③ 건축법 제2조 제2호의 정의에 의하면 ‘건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것’을 말하는 것으로서, 이 사건 부동산의 현재 상태는 지하층의 지붕이 모두 철거된 상태이므로 건축물로 볼 수 없고, 주변 건축물이나 도로 침하 등 주변에 미치는 영향을 고려하여 안전상 지하층 일부 구조물을 철거하지 않고 존치하여야 하거나, 잔여 구조물이 건축물의 기능과 형태를 갖추고 있지 않는 등 여러 정황을 고려할 때 철거완료 되었다고 볼 수 있으므로, 피고가 이 사건 부동산 지상 건물의 멸실 신고를 한 것에 잘못이 있다고 할 수 없다.

④ 지하층을 철거하는 경우 주변 건축물 균열이나 도로 침하 등의 원인이 될 수 있어 철거 후 신축공사 시 토공사(흙막이 공사)를 하는 것을 전제로 지하층 외벽 일부를 남기는 경우가 있고, 이는 철거된 건축물이 있는 대지와 주변 건축물 등 붕괴 또는 균열이 없도록 안전을 고려하여 제한적으로 남겨 두는 것으로서, 피고가 지하층을 완전하게 철거하지 않은 것이 행정적으로 또는 사실적으로 불법한 일이라고 할 수 없다.

⑤ 이 사건 매매계약을 중개한 G의 진술에 의하더라도, 원고들은 매매대금을 흥정할 때 이 사건 부동산 지하 구조물을 철거하는 비용이 추가로 발생할 것을 고려하여 매매대금을 감액하여 매매계약을 체결하였다.

다. 소결

피고는 원고들에게 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 매도인으로서의 고지의무를 다하였으므로, 이와 다른 전제에 선 원고들의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결 론

원고들의 청구를 기각한다.

판사 오규희