

전주지방법원 2021. 7. 7 선고 2020가단27152 판결 [매매계약금 반환 청구의소]

---

### 재판경과

전주지방법원 2022. 1. 12 선고 2021나7958 판결

전주지방법원 2021. 7. 7 선고 2020가단27152 판결

### 전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김성길

피 고 C

소송대리인 변호사 박정교

변 론 종 결 2021. 5. 12.

판 결 선 고 2021. 7. 7.

### 주문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 1심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고들은 2020. 7. 11. 피고로부터 별지 목록 기재 토지 및 건물을 매매대금 550,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였고, 같은 해 7.경 피고에게 계약금 100,000,000원을 지급하였다.

나. 별지 목록 기재 건물 중 2, 3층에는 각각 5개의 방실이 존재하는데, 그 중 4개의 방실에는 화장실 또는 주방시설이 설치되어 있지 않다. 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 위 10개의 방실 중 7개의 방실만을 임대 목적으로 사용하였고, 나머지 3개 방실은 피고 또는 피고의 아들이 사용하고 있었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 원고의 주장

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물 2, 3층에 각각 5개씩 총 10개의 방실이 있고 방실 1개당 25만 원 내지 30만 원의 차임을 받고 있으며 매월 300만 원의 임대수익을 얻을 수 있다고 말하였고, 이 사건 매매계약을 중개한 D이 교부한 중개대상물 확인설명서에는 별지 목록 기재 건물에 도시가스가 공급되고 승강기가 존재하며 벽면 균열이 없다고 기재되어 있다. 원고는 이를 믿고 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였으나, 이 사건 매매계약 체결 후 확인해 본 결과 위 10개의 방실 중 4개의 방실은 화장실 또는 주방시설이 설치되어 있지 않고 면적이 좁아 임대할 수 없는 상태였고, 나머지 방실을 임대하여 얻는 수익은 월 140만 원에 불과하였으며, 위 건물에는 도시가스가 공급되지 않고 승강기도 설치되어 있지 않았으며 건물 내벽 여러 군데 균열이 존재하였다. 위와 같이 피고는 별지 목록 기재 건물의 임대 가능 방실의 개수와 임대수익, 건물의 현황 등에 관하여 원고를 기망하였고 원고가 이에

속아 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 원고는 이를 이유로 피고에 대하여 이 사건 매매계약을 취소하는 의사표시를 하였다.

이로써 이 사건 매매계약은 취소되었으므로, 피고는 원고들에게 계약금으로 지급받은 각 50,000,000원을 반환할 의무가 있다.

### 3. 판단

가. 피고가 임대가능 방실의 개수와 임대수익에 관하여 원고들을 기망하였음을 이유로 하는 이 사건 매매계약 취소 주장에 대하여

갑 제8, 9호증, 갑 제15호증의 1, 갑 제17호증의 1, 갑 제18호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 중개인인 D이 원고들에게 별지 목록 기재 건물에 10개의 방실이 있고, 방실 1개당 월 25만 원 내지 30만 원의 차임을 받고 작은 방은 월 20만 원의 차임을 받기도 한다고 설명한 사실, 이 사건 매매계약 체결 당시 별지 목록 기재 건물 2, 3층의 10개 방실 중 E호, F호, G호, H호, I호, J호 총 6개 방실은 임차인이 거주하고 있었고 그 차임의 합계액이 140만 원이었으며, K호는 공실 상태였던 사실, 나머지 L호, I호, J호 총 3개의 방실은 피고 및 피고의 아들이 사용하고 있었는데, L호와 M호에는 주방시설이, N호에는 화장실이 각각 설치되어 있지 않았던 사실을 각 인정할 수 있다.

그런데, 갑 제5호증의 3, 갑 제18호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 주방시설이 설치되어 있지 않은 G호의 경우에도 피고가 이를 임대하여 임차인이 거주하고 있었던 사실을 인정할 수 있고, 면적이 협소하여 주방시설이나 화장실을 설치하기 곤란한 방실이 일부 존재한다고 하더라도 다른 방실과 연결하여 위와 같은 시설 등을 설치하는 것이 건물의 구조안전상 불가능하다고 볼 만한 뚜렷한 증거가 없는 점에 비추어 볼 때, 앞서 본 사실들만으로는 원고들이 별지 목록 기재 건물을 매수하더라도 피고 및 피고의 아들이 사용하고 있던 3개의 방실을 임대할 수 없다고 인정하기에는 부족하다. 또한 위 인정사실에 의하면, 중개인인 D이 원고들에게 별지 목록 기재 건물 2, 3층에 있는 10개의 방실을 임대하여 방실 1개당 월 25만 원 내지 30만 원의 차임을 받고 작은 방은 월 20만 원의 차임을 받기도 한다고 설명하기는 하였으나, 더 나아가 원고들의

주장과 같이 위 중개인이나 피고가 원고들에게 별지 목록 기재 건물 2, 3층을 임대하여 월 300만 원의 임대수익을 얻을 수 있다고 명시적으로 밝히거나 그와 같은 임대수익을 보장하였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

한편, 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고의 지인인 O이 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 매도하려고 한다는 말을 듣고 위 중개인인 D에게 별지 목록 기재 각 부동산의 매매를 의뢰하였고, 이에 따라 D의 중개로 이 사건 매매계약이 체결된 사실을 인정할 수 있고, 이에 비추어 보면 별지 목록 기재 건물의 방실 개수나 임대수익에 관한 사항들은 최초 위 O과 D을 통해 원고에게 전달이 된 것으로 보이는바, 앞서 본 바와 같이 원고가 위 D으로부터 별지 목록 기재 건물 2, 3층에 10개의 방실이 있고, 방실 1개당 월 25만 원 내지 30만 원, 작은 방의 경우에는 월 20만 원의 차임을 받고 있다는 말을 들었다고 하더라도, 그러한 사정만으로는 피고가 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 원고들에게 직접 ‘별지 목록 기재 건물 2, 3층에 있는 10개의 방실을 방실 1개당 25만 원 내지 30만 원의 차임을 받고 임대할 수 있고 매월 300만 원의 임대수익을 얻을 수 있다’는 취지로 말하였거나 위 O, D을 통해 원고들에게 전달하도록 하였음을 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

결국 피고가 임대가능 방실의 개수와 임대수익에 관하여 기망하였다는 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 별지 목록 기재 건물의 현황에 관하여 원고들을 기망하였음을 이유로 하는 이 사건 매매계약 취소 주장에 대하여

갑 제2호증의 기재, 갑 제11호증의 1 내지 9의 각 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 중개인 D이 이 사건 매매계약 체결 당시 작성하여 원고들에게 교부한 중개대상물 확인설명서 중 ‘가스(취사용) 공급방식’란, ‘난방공급 및 연료공급 종류’란에 각각 ‘도시가스’로 표시되어 있고, ‘승강기’란에 ‘있음’으로 표시되어 있으며, ‘벽면 균열’란, ‘벽면 누수’란에 각각 ‘없음’으로 표시되어 있는 사실, 그러나 별지 목록 기재 건물에는 도시가스가 공급되지 않고 승강기도 설치되어 있지 않았으며 건물 내부 벽면에 일부 균열이 존재하고 있는 사실을 각 인정할 수 있다.

그러나 갑 제10호증의 2, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고들은 이 사건

매매계약을 체결하기 전 별지 목록 기재 건물을 직접 방문한 사실을 인정할 수 있고, 이에 비추어 보면 원고들은 이 사건 매매계약을 체결하기 전 적어도 위 건물의 각 방실 내부를 제외한 나머지 부분의 현황과 상태에 대해서는 육안으로 확인하였으므로, 당시 위 중개대상물 확인설명서에 표시된 도시가스 공급 및 승강기 존재 여부나 벽면 균열 여부에 대해서도 이를 확인할 수 있었다고 봄이 상당하다. 또한 갑 제6호증, 갑 제17호증의 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 B가 이 사건 매매계약 체결 후 피고에게 내용증명우편을 보낸 다음 2020. 10. 13. 위 중개인 D을 만나 대화를 나누었는데, 당시 D은 위 내용증명우편 내용 중 중개대상물 확인설명서의 표시를 언급하는 부분에 대하여 “도시가스하고 승강기가 설치되어 있다’ 이것은 근데 우리가 복사를 해서 쓰다 본 게 이것이 체크가 다 돼 버린거야. 내가 체크도 안 했어.”라고 말하였고, 이에 대하여 원고 B는 “중요한 게 뭐냐면 내가 이거를 계약한 조건과 이거를 해약을 하는 조건이 월세에 있는 거지 이건 의미가 없어요. 이거는 법무사가 이렇게 그냥 쓴 거지.”라고 말한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 원고들은 별지 목록 기재 건물에 도시가스가 공급되고 승강기가 설치되어 있다고 믿었기 때문에 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이지는 않는다.

그렇다면, 앞서 인정한 사실들만으로는 피고가 원고들에게 별지 목록 기재 건물에 도시가스가 공급되고 승강기가 설치되어 있으며 균열이 전혀 없다고 기망하였다거나 또는 원고들이 이에 속아 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

#### 다. 소결론

그러므로 피고가 원고들을 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였음을 전제로 하는 원고들의 주장은 이유 없다.

#### 4. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이종문

## 목록

### 1. 토지

전북 부안군 P 대 189㎡

### 2. 건물

전북 부안군 P 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 숙박시설 및 근린생활시설

1층 139.21㎡

2층 142.96㎡

3층 142.96㎡, 꺾.

