

춘천지방법원 2022. 9. 1 선고 2022나31348(본소), 2022나31355(반소) 판결

[계약금반환 · 손해배상 청구의 소]

재판경과

춘천지방법원 2022. 9. 1 선고 2022나31348(본소), 2022나31355(반소) 판결

춘천지방법원 2022. 2. 8 선고 2021가단31500 판결

전문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인

A

소송대리인 법무법인 율립

담당변호사 김유정

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인

B

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우

변론종결 2022. 6. 16.

판결선고 2022. 9. 1.

제1 심판결 춘천지방법원 2022. 2. 8. 선고 2021가단31500(본소), 2021가단 32107(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결의 본소에 대한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고(반소피고) 패소 부분을 취소한다. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 11,448,000원 및 그 중 1,000만 원에 대하여는 2020. 12. 23.부터, 1,298,000원에 대하여는 2021. 2. 20.부터, 15만 원에 대하여는 2021. 2. 24.부터 각 2022. 9. 1.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소에 관한 나머지 항소와 피고(반소원고)의 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 각자 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 본소

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 5,200만 원 및 그 중 5,000만 원에 대하여는 2020. 12. 23.부터, 200만 원에 대하여는 2021. 2. 23.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 6,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 같이 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 2020. 12. 22. 공인중개사 C의 중개로 피고로부터 별지 부동산목록 기재 대지와 건물(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 매매대금 7억 8,000만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 계약금 5,000만 원은 계약 시에, 잔금 7억 3,000만 원은 2021. 4. 23. 각 지급하기로 약정하고, 2020. 12. 23. 피고에게 계약금 5,000만 원을 지급하였다.

나. 이 사건 매매계약 제5조는 '원고가 피고에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 피고는 계약금의 배액을 상환하고, 원고는 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다'고 정하고 있고, 제6조는 '원고 또는 피고는 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 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'라고 정하고 있다.

다. 원고는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 주택의 소유권을 취득하여 임대인의 지위를 승계함을 전제로 이 사건 주택 중 G호의 임대를 위하여 G호에 대하여 2021. 2. 2. 도배 및 장판비 50만 원, 2021. 2. 19. 화장실 수리비 798,000원, 2021. 2. 23. 입주청소비 15만 원을 지출하였고, G호를 임대하였다.

라. 이 사건 주택 중 2층은 당초 3가구로 설계되었으나 소위 '쪼개기'를 통해 2가구가 증설되어 5가구로 변경되었고, 그 과정에서 출입문이나 불박이장을 설치하면서 내력벽 일부를 철거하는 등 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 주택에는 아래 불법건축 내용표 기재와 같은 불법건축(이하 '이 사건 하자'라 한다)이 이루어져 있었다.

[불법건축 내용]

구분	층 별	위반 사유	위반 면적	위반 내용
1	지상1	불법증축	12.96㎡	1층 창고 불법 증축
2	지상2	불법대수선	486㎡	내부 내력벽 철거[D호, E호 출입문 설치]
3	지상2	불법증축	6.12㎡	베란다 불법 확장[F, D호 발코니]
4	지상3		6.24㎡	베란다 불법 확장
5	옥탑층		2.3㎡	화장실 불법 증축
6	옥탑층		8.84㎡	창고 불법 증축
7	지상2	불법대수선	486㎡	내부 내력벽 철거[G호 불박이장 설치]
8	지상3	불법증축	12.07㎡	베란다 불법 확장

마. 원고는 2021. 3. 2. 피고에게 피고가 이 사건 하자를 고지해야 함에도 이를 하지 않아 고지의무를 위반하였음을 이유로 민법 제110조에 따라 이 사건 매매계약의 취소를 통보하고, 계약금 5,000만 원의 반환과 G호 임대를 위하여 비용과 위자료 등으로 200만 원의 지급을 구하는 취지가 담긴 내용증명우편을 보냈고, 위 내용증명우편은 2021. 3. 4. 피고에게 송달되었다.

바. 춘천시는 2021. 3. 18. 원고의 민원제기에 따라 이 사건 주택에 대한 현장조사를 실시하여 이 사건 하자를 확인하고, 2021. 4. 7. 피고에게 이 사건 하자의 시정조치를 취하고 2021. 5. 12.까지 그 결과를 통보하라는 내용의 시정명령을 내렸다.

사. 이에 피고는 2021. 5.경 이 사건 하자를 모두 시정하였고, 춘천시는 2021. 5. 27. 현장조사를 통해 피고가 이 사건 하자의 시정조치를 완료하였음을 확인하였다.

아. 춘천시는 원고의 민원에 따라 피고가 이 사건 하자를 시정하는 과정에서 이 사건 주택 중 2층 외력벽 일부를 철거하고 출입문을 설치한 사실을 확인하고, 2021. 10. 26. 피고에게 이에 대한 시정조치를 취하고 2021. 11. 30.까지 그 결과를 통보하라는 내용의 시정명령을 내렸고, 이에 피고는 2021. 11. 29. 시정을 완료하였다.

자. 한편, 이 사건 하자를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 소장 부분이 2021. 3. 26. 피고에게 송달되었고, 피고는 2022. 2. 21.자로 원고에게 ‘원고의 잔금 미지급으로 이 사건 매매계약을 해제하고, 기지급된 돈은 손해배상금 중 일부로 몰취한다’는 의사표시가 담긴 내용증명을

보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1부터 12, 16부터 22, 25, 26, 28, 을 3, 8의 각 기재 또는 영상(가지번호 포함, 이하 같다), 춘천시장에 대한 각 사실조회 회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소에 대한 판단

가. 청구의 요지

- 1) 이 사건 주택에는 불법적인 증축과 용도 변경 등 중대한 건축법위반 사항이 다수 존재하는데, 불법증축으로 인해 대피공간이 없어서 화재가 발생할 경우 안전상 중대한 문제를 야기할 수 있을 뿐만 아니라 용적률도 위배된다. 이 사건 하자, 즉 이 사건 주택에 관한 건축법위반 사항은 구조 등의 측면에서 당초 당사자가 예정하거나 거래통념상 기대되는 성질을 결여한 것으로 명백한 하자에 해당한다.
- 2) 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 하자를 알렸어야 함에도 이를 알리지 않았고, 원고는 위와 같은 피고의 중대한 고지의무 위반에 의한 기망행위로 인하여 중요부분에 관해 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다. 원고는 2021. 3. 2.자 내용증명우편의 송달로써 피고에게 이 사건 매매계약의 취소를 통보하였다(이하 ‘원고의 취소통보’라 한다).
- 3) 원고로서는 이 사건 주택을 매수하더라도 이 사건 하자로 인해 소유권자로서 정당한 권리 행사를 할 수 없게 되어 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없게 되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약의 해제를 통보한다(이하 ‘원고 해제통보’라 한다).
- 4) 이 사건 매매계약은 원고의 해제통보나 취소통보로 무효가 되었으므로, 원고는 피고에게 계약금 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 구함과 아울러 하자담보책임 또는 불법행위에 기한 손해배상금으로 원고가 이 사건 주택을 임대하는 과정에서 들인 비용과 위자료에 상당하는 200만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.
- 5) 설령 이 사건 매매계약이 위와 사유가 아닌 원고의 잔금 미지급으로 해제되었다고 하더라도 계약금 전액을 몰취하는 것은 부당하다.

나. 계약금 5,000만 원 반환 청구부분에 관한 판단

(1) 관련 법리

(가) 민법 제580조, 제575조 제1항은 ‘매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 그로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다’고 규정하고 있다. 이 때 ‘하자’라 함은 매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우를 뜻한다(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다27625 판결 등 참조).

(나) 착오에 의한 법률행위의 취소가 인정되려면 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있어야 한다(민법 제109조 제1항). 여기서 착오가 법률행위 내용의 중요부분에 있다고 하기 위해서는 의사표시를 한 사람이 추구하는 목적을 고려하여 합리적으로 판단하여 볼 때 표시와 의사의 불일치가 객관적으로 현저하여야 하고, 보통의 일반인이 의사표시를 한 사람의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2018. 4. 12. 선고 2017다277818, 277825 판결 등 참조).

(2) 위 인정사실 및 앞서 든 각 증거와 갑 17, 을 4, 5, 6의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실이나 사정들을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 하자만으로는 이 사건 주택이 거래통념상 기대되는 객관적인 성질·성능을 결여하였다고 볼 수 없을 뿐만 아니라 피고가 고지의무를 위반하였다고도 볼 수 없으므로, 원고의 해제통보나 취소통보는 부적법하다. 따라서 이 사건 하자로 인한 원고의 해제통보나 피고의 고지의무 불이행으로 인한 취소통보가 적법함을 전제로 한 원고의 본소 주장은 이유 없다.

○ 원고는 이 사건 매매계약을 체결하기 전에 중개보조원인 H과 함께 이 사건 주택을 살펴보면서 H으로부터 ‘2층은 원래 3가구였으나 5가구로 되어 있고, 옥상에 창고를 설치한 사실 외에 다른 불법사항은 없다.’라는 말을 들었고, 이 사건 매매계약서에 첨부되어 있는 중개대상물 확인·설명서에도 ‘건축물대장상 2층을 3가구로 원상복구 시정하여 위법사항은 없는 것으로 되어 있으나 현재 2가구 증설하여 5가구임, 옥상 창고 추가 설치된 상태임’이라는 기재가 있는 점에 비추어 보면, 원고는 적어도 2층의 가구수를 3개에서 5개로 늘리고 옥상에 창고를 설치한 위법사실은 알고 있었다고 보인다.

○ 이 사건 하자 중 2층의 가구수를 늘리는 과정에서 내력벽 일부를 철거함으로써 이 사건 주택이

무너질 우려가 있는 경우처럼 2층 내력벽의 일부 철거가 이 사건 주택의 안전성에 영향을 미칠 때 이 사건 매매계약의 목적 달성에 장애를 초래하는 가중 중요한 하자라고 볼 수 있다. 원고가 이 사건 주택을 매수한 2020. 12. 22. 이전부터 시정을 완료한 2021. 5.경까지 2층 내력벽의 일부가 철거된 상태로 있었으나 그 사이 내력 저하 현상이 있었다고 불만한 자료가 없는 점, 춘천시에서 2021. 10.경 전문업체를 통해 이 사건 주택의 구조안전도를 검토한 결과 ‘개구부 설치로 철거된 벽체에 대하여 철거 전후 내력 벽체의 일부에서 응력비 1.0을 경미하게 상회하고, 2층 전이보는 1개소에서 응력검정비가 1.0을 상회하는 경미한 수준으로 평가되고, 내부 개구부는 보강이 요구되는 정도로 평가되지 않는다. 보의 응력 재분배를 고려하면 보강이 필요한 수준으로 판단되지 않는다.’라는 평가가 나온 점 등에 비추어 보면, 2층 내력벽 일부의 철거로 인해 이 사건 주택의 안전성에 영향을 주었다고 보기 어려우므로 2층 내력벽 일부 철거가 이 사건 매매계약의 목적 달성에 장애를 초래할 정도의 하자라고 보기 어렵다.

○ 이 사건 하자 중 2층 내력벽 일부 철거를 제외한 나머지 하자들은 즉시 시정할 수 있는 것들로 이 사건 주택의 구조적 안전성에 별 영향이 없는 경미한 하자로 보이고, 실제로 피고가 춘천시의 시정명령에 따라 이 사건 하자를 모두 시정명령을 받은 후 한 달여 만에 시정하여 원고가 주장하는 화재 시 대피공간 확보나 용적률의 문제도 모두 해소된 점에 비추어 보면, 설사 피고가 이 사건 하자를 고지하지 아니하여 원고가 몰랐다고 하더라도, 목적달성 불능을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하거나 원고가 이 사건 하자를 알았더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것이라고 생각되는 중요한 사항이라고 볼 수 없으므로, 고지의무 위반을 이유로 취소할 수 있는 정도의 하자라고 보기 어렵다.

○ 이 사건 하자는 원고가 직접 위법사항을 시정하거나 불법건축된 부분을 철거하고 원상복구하는데 소요될 것으로 예상되는 시간과 비용을 매매대금에서 공제하는 방식으로 충분히 해결할 수 있는 정도의 하자로 보인다.

○ 이 사건 주택 중 2층 외부 내력벽 일부 철거는 피고가 이 사건 하자를 시정하는 과정에서 이루어진 것으로 이 사건 매매계약 당시 존재했던 하자가 아니므로 해제나 취소권 행사의 대상이 되는 하자가 아니며, 이것 또한 피고가 시정을 완료하였다.

(3) 한편 앞서 살핀 바와 같이 원고는 잔금을 미지급하였고, 피고는 원고에게 이를 이유로 이 사건 매매 계약을 해제한다는 내용증명을 보냈는바, 이 사건 매매 계약은 원고의 채무불이행으로 해제되었고, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 매매계약 제6조에 따라 채무불이행으로 인한 손해배상으로 계약금 5,000만 원 상당을 지급해야 한다.

그런데, 민법 제398조 제2항에 의하면, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 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 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 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 2000. 12. 8. 선고 2000다35771 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정 즉, 이 사건 하자 중 피고가 이 사건 매매계약 당시 원고에게 고지하지 않은 하자도 상당한 점, 피고가 이 사건 주택의 건축법 위반사항을 시정하는데 1,000만 원이 들었다고 주장하고 있는 점(피고의 2021. 9. 13.자 준비서면), 피고가 2021. 4. 7. 춘천시청으로부터 시정명령을 받았고, 2021. 5.경 시정완료하였으며, 2021. 10. 29.경에도 시정명령을 받고 2021. 11. 29. 시정완료한 점, 위 최초 시정명령일부터 최종 시정완료까지 6개월 이상이 걸린 점, 피고가 주장하는 시정 비용 1,000만 원 외에 2021. 10. 29.자 시정명령을 이행하는데 추가 비용이 더 들었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상금 5,000만 원은 부당히 과다한 경우에 해당하여 이를 4,000만 원으로 감액함이 상당하다. 따라서 피고는 원고에게 지급받은 계약금 5,000만 원에서 원고의 채무불이행으로 인한 손해배상금 4,000만 원을 공제한 나머지 1,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. G호 임대를 위하여 지출한 비용 및 위자료 청구부분에 관한 판단

(1) 원고가 임대인의 지위를 승계함을 전제로 이 사건 주택 중 G호의 임대를 위하여 2021. 2. 2. 도배 및 장판비 50만 원, 2021. 2. 19. 화장실 수리비 798,000원, 2021. 2. 23. 입주청소비 15만 원 합계 1,448,000원을 지출하였고 G호를 임대한 사실, 이 사건 매매계약이 해제되어 원고가 임대인의 지위를 승계하지 못하게 된 사실은 앞서 살핀바와 같으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 원고가 G호의 임대를 위하여 지출한 1,448,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

(2) 원고는 위에서 인정한 돈 외에 폐기물처리비와 위자료의 지급도 구하나, 원고가 폐기물처리비로 돈을 지출하였음을 인정할 증거가 없고, 재산상의 손해로 인하여 받는 정신적 고통은 그로 인하여 재산상 손해의 배상만으로는 전보될 수 없을 정도의 심대한 것이라고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 재산상 손해배상으로써 위자된다고 할 것인바(대법원 1998. 7. 10. 선고 96다38971 판결 등), 원고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 특별한 사정이 인정된다고 할 수 없으므로, 원고의 폐기물처리비 및 위자료 청구는 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 11,448,000원(=물취된 계약금 중 1,000만 원 + G호의 임대를 위하여 지출한 1,448,000원) 및 그 중 1,000만 원에 대하여는 계약금이 지급된 다음날인 2020. 12. 23.부터, 1,298,000원(= 도배 및 장판비 50만 원 + 화장실 수리비 798,000원)에 대하여는 위 각 돈 지급일 이후로 원고가 구하는 2021. 2. 23.부터, 입주청소비 15만 원에 대하여는 지급일 다음날인 2021. 2. 24.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존부 및 범위에 대하여 다툼이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 9. 1.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소에 관한 판단

가. 청구의 요지

피고는 이 사건 매매계약 체결 후 다른 곳으로 이사하기 위해 원주시 J 대지와 그 지상 건물(이하 '이 사건 원주 부동산'이라 한다)을 매수하고 계약금 6,000만 원을 지급하였는데, 원고가 이 사건 매매 잔금을 지급하지 아니하는 바람에 이 사건 원주 부동산의 잔금을 지급하지 못하였고, 그로 인하여 이 사건 원주 부동산의 매매계약이 해제되었고 계약금 6,000만 원을 몰취당하였으므로, 원고가 피고에게 위 6,000만 원 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다고 주장하면서 그 지급을 구하고 있다.

나. 판 단

앞서 살핀 바와 같이 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하면서 '채무불이행으로 계약해제시 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 정하였는바, 원고와 피고 사이에 피고의 반소 주장과 같이 손해배상을 하기로 한 별도의 약정이 있음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 손해배상 주장은 더 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각해야 하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결 중 본소에 대한 부분은 이와 일부 결론이 달라 부당하므로 원고의 항소를 일부 인용하고, 반소에 대한 부분은 이와 결론을 같아 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 여현주, 판사 신흥호, 판사 장두봉

별지