

수 원 지 방 법 원

제 8 민 사 부

판 결

사 건 2019나84499 소유권이전등기말소절차이행

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 해냄

담당변호사 박형배

제 1 심 판 결 수원지방법원 성남지원 2019. 9. 20. 선고 2018가단8834 판결

변 론 종 결 2020. 5. 21.

판 결 선 고 2020. 7. 9.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 1억 원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지

급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 것을 제외하고는 제1심판결의 이유 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다(제1심 법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 원고가 이 법원에 제출한 증거들을 보태어 보아도 제1심의 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 원고가 항소이유로 주장한 바와 같은 잘못이 없다).

○ 제1심판결 제2쪽 제17행의 '일응'을 '일금'으로, 제19, 20행의 '2017. 12. 5.'을 '2017. 12. 15.'로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제2쪽 제20행 다음에 '5. F의 보증금 및 월세는 현 수준으로 원고에게 임대차갱신을 해준다(피고와 원고는 원만하게 협의 진행한다).'를 추가한다.

○ 제1심판결 제3쪽 제5행의 '사용하고 있었다.'를 '사용하고 있었고, 아래 도면 우측 상단 부분(건물 측면 공간) 15.8㎡를 주방으로 사용하고 있었다.'로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제4쪽 제15행 다음에 '원고는 피고가 이 사건 교환계약 당시 이 사건 찻집의 일 매출이 1,000만 원이라고 이야기하여 원고를 기망하였다는 취지로도 주장하나, 이 사건 교환계약 특약사항 제1항의 문구에 비추어 원고가 구하는 위약금은 상대방이 이 사건 교환계약상의 의무를 위반한 경우 청구할 수 있는 것일 뿐, 기망의 불법행위를 이유로 하여서는 구할 수 없으므로, 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다(설령 원고의 위 주장을 이 사건 교환계약상의 의무

불이행에 따른 위약금 청구로 선행하여 보더라도, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 헛집의 매출을 월 1,000만 원으로 보장한다는 내용이 이 사건 교환계약의 내용으로 편입되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다).

○ 제4쪽 제18행의 '증인 H'을 '제1심 증인 H'으로 고쳐 쓴다.

2. 추가 판단

가. 원고의 주장

이 사건 헛집은 관할구청으로부터 수차례 시정명령 및 이행강제금 부과명령을 받은 위반건축물임에도, 피고는 이 사건 교환계약 당시 위와 같은 사실을 원고에게 알리지 아니하였고, 또한 피고는 이 사건 교환계약에 따라 기존 보증금과 동일한 금액(5,000만 원)으로 임대차계약을 갱신하여 줄 의무가 있음에도 보증금이 1억 원으로 증액되었는 바, 피고는 고지의무 및 이 사건 교환계약 특약사항 제5항을 위반하였으므로, 이 사건 교환계약 제1항에 따라 위약금 3억 원 중 원고가 구하는 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 고지의무 위반 주장에 관한 판단

가) 갑 제5, 19, 20호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 헛집이 위치한 서울 동작구 E 소재 지하1층, 지상 3층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 건축물대장에 2005. 12. 23.부터 2014. 7. 8.까지 사이에 수차례 위반건축물 표기가 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으나, 한편 위 증거에 의하면 위 건축물대장에 기재된 위반건축물 표기는 2014. 7. 8. 모두 해제된 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 교환계약 당시인 2017.

12. 3.에는 위 건축물대장에 기재된 기존의 위법사유는 모두 해소되어 더 이상 시정명령이나 이행강제금 등의 단속이 필요하지 아니한 상태에 있었다 할 것이다. 따라서 피고가 이 사건 교환계약 당시 이 사건 건물에 관한 위와 같은 기존의 위반건축물 관련 사항을 고지할 의무가 있다고 보기는 어렵다.

나) 또한 갑 제3, 11호증의 각 기재에 의하면, 동작구청장은 2018. 5. 9. 이 사건 건물의 소유자 G에게 이 사건 건물 중 위반사항(주차장 무단 용도변경)을 시정할 것을 명하고, 이를 이행하지 아니할 경우 이행강제금 부과 등의 행정처분이 불가피하다는 내용의 주차장법 위반건축물 시정지시를 한 사실, 이어 동작구청장은 2018. 5. 23. 위 G에게 위반건축물(판넬지붕 및 판넬 벽체의 주방 15.8㎡)을 시정할 것을 명하는 취지의 건축법 위반에 따른 1차 자진시정 안내를 한 사실이 인정되기는 한다[위 시정지시 및 자진시정 안내에 기재된 위반사항이나 위반건축물은 위 가)항에 기재된 것과는 별개의 것으로, 기존의 위반건축물 표기가 해제된 이후 새로이 발생한 것으로 보인다]. 그러나 위 3의 다.항에서 본 것과 같은 사실 또는 사정을 고려하여 보면, 피고는 이 사건 교환계약 당시 원고에게 실제 위반건축물[용도변경된 주차장 및 주방]의 존재 및 위법 상태를 고지하였다고 판단되고, 나아가 위 시정지시나 1차 자진시정 안내 등은 이 사건 교환계약 이후에야 비로소 이루어진 것이므로, 피고에게 이 사건 교환계약 당시 그러한 사항을 고지할 의무가 있다고 보기는 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들여지지 아니한다.

2) 임대차계약 갱신의무 위반 주장에 관한 판단

가) 이 사건 교환계약 특약사항 제5항은 'F의 보증금 및 월세는 현 수준으로 원고에게 임대차갱신을 해준다(원고와 피고는 원만하게 협의 진행한다)'고 되어 있는 사실

은 앞에서 본 것과 같고, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 당초 G으로부터 이 사건 횃집을 보증금 5,000만 원, 차임 월 680만 원에 임차한 사실, 원고는 이 사건 횃집을 인수한 다음 G으로부터 이 사건 횃집을 보증금 1억 원, 차임 월 680만 원에 임차한 사실을 인정할 수 있다.

나) 그러나 갑 제1호증, 을 제2, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ㉠ 일반적으로 임대차계약을 갱신 내지 재계약할 경우 그 구체적인 내용이나 조건은 임대인과 협의하여 결정되는 것이므로, 보증금 등의 조건에 변경이 발생할 가능성이 있는 점, ㉡ 원·피고 역시 이러한 사정을 고려하여 위 특약사항 제5항 말미에 '원고와 피고가 원만하게 협의 진행한다.'라고 기재한 것으로 보이므로, 피고로서는 기존의 임대차계약과 동일한 조건으로 원고와 G 간의 임대차계약이 체결될 수 있도록 할 의무를 부담하되, 원고로서는 G이 계약조건의 변경을 요구하는 경우 이를 수용하여 임대차계약을 체결하거나 혹은 이를 거부하고 이 사건 교환계약을 해제할 수 있는 등 그 선택권을 보유하는 것으로 봄이 상당한 점, ㉢ 그런데 원고는 G의 보증금 요구를 수용하여 보증금을 1억 원으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 피고는 원고가 보증금을 납부할 수 있도록 I에게 5,000만 원을 대여하여 주기도 하였을 뿐더러 그 과정에서 원고가 피고에게 보증금의 증액과 관련하여 이의를 제기하였다고 볼 만한 자료가 없는 점 등을 고려하여 보면, 원고와 G 사이의 임대차계약의 보증금이 기존보다 증액되었다는 사정만으로는 피고가 이 사건 교환계약 특약사항 제5항의 의무를 위반하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 자료가 없다. 따라서 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이동식

판사 전호재

판사 신유리