

광주지방법원 2016. 9. 29 선고 2016가합50780(본소), 2016가합50797(반소) 판결

[매매대금반환 · 매매대금잔금청구]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변 론 종결 2016. 8. 18.

판결 선고 2016. 9. 29.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 570,000,000원 및 이에 대하여 2016. 8. 14.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 155,000,000원 및 그 중 55,000,000원에 대하여는 2015. 11. 18.부터, 100,000,000원에

대하여는 2015. 12. 4.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2015. 11. 18. 원고가 피고로부터 피고 소유의 광주 서구 C 소재토지 및 그 지상 건물을 7억 5,500만 원에 매수하면서 매매대금은 계약체결시 계약금 5,500만 원, 2015. 12. 4.까지 중도금 1억 원, 2015. 12. 24.까지 잔금 6억 원으로 나누어 지급하고, 목적물은 2015. 12. 24.까지 인도받기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약 당시 매매목적물인 건물 중 4층부분(이하 '4층부분'이라 한다)이 무허가로 불법증축되어 건축물대장에도 등재되지 않은 상태임을 잘 알고있었고, 매매계약서의 특약사항 제5항에는 "본매매목적물의 건축물은 실제용도 및 사용면적(4층포함)이 건축물대장과 상이함을 인지하고 계약함(매수인 건축물대장 확인함)"이라고 기재되어 있으며 공인중개사가 작성한 중개대상물확인설명서에도 "4층주택은 불법증축이며 매수인은 인지하고 계약함"이라고 기재되어 있다.

다. 원고는 피고에게 정해진 각 지급기일에 계약금과 중도금을 지급하였으나 잔금의 지급을 연체하고 있던 중 2016. 1. 12. 피고에게, 관할구청으로부터 4층부분은 무허가 로 증축된 것이라 양성화될 수 없고 오로지 철거 및 이행강제금 부과대상임을 확인하였고, 이로써 원고가 4층부분을 주거로 사용하고자 하였던 목적을 달성할 수 없게 되었다는 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 통보하였다.

라. 피고는 2016. 1. 15. 이 사건 매매계약의 이행을 위하여 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 법무사사무소에 보관시킨 뒤 원고에게, 당사자간 합의로 연기하여 준 잔금지급기일인 2016. 1. 4.이

지났으니 어서 잔금을 지급해 달라고 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 4호증, 을 제2호증의 1, 3, 제3호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

다음과 같이 이 사건 매매계약은 해제되거나 취소되었으므로 피고는 원고에게 계약금과 중도금을 반환할 의무가 있다.

1) 이 사건 매매계약의 해제

① 원고는 4층부분을 주거용으로 사용할 목적으로 매수하였으므로 4층부분이 불법증축된 사실을 알고 있는 피고로서는 응당 관할구청에 4층부분을 주거용으로 사용하는 데 어떤 장애가 있는지 여부를 확인하여 원고에게 4층부분이 철거대상이고 철거이 행시까지 이행강제금이 부과된다는 사실을 알려 줄 신의칙상 또는 매매계약상의 의무가 있음에도 불구하고 이를 고지하기는커녕 지금까지 아무런 문제가 없었으니 앞으로 도 문제가 없을 것이라고 원고를 기망하여 원고로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하도록 하였다. 원고는 위와 같은 피고의 고지의무위반 및 4층부분을 주거로 사용하려고한 계약목적 달성의 불능을 이유로 2016. 1. 12.자 통보로 이 사건 매매계약을 해제하였다.

② 아래 제3항에서 보는 바와 같이 피고는 매매목적물인 건물의 3층을 임차하고 있던 주식회사 한길종합건설(이하 '소외 회사'라 한다)와 임대차계약을 해지하고 보증금을 반환하였는바, 이 사건 매매계약에서 임차인들과의 임대차계약을 원고가 인수하기로 하였음에도 피고가 소외 회사와 임대차를 해지한 것은 매매계약 위반에 해당하므로 이 사건 매매계약 제6조에 따라 2016. 8. 17.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하였다.

2) 이 사건 매매계약의 취소

원고는 피고와 공인중개사의 설명에 의하여 4층부분이 철거되지 않음은 물론 앞으로도 아무런 문제없이 평온 · 공연하게 점유하여 사용 · 수익할 것으로 알고 이를 매수한 것으로 이는

매매목적물의 중요부분에 대한 착오에 의한 의사표시라고 할 것이므로 원고는 2016. 1. 12.자 통보 또는 2016. 8. 17.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하였다.

나. 판단

1) 해제 주장에 대한 판단

아래에서 보는 바와 같이 원고의 이 사건 매매계약 해제를 원인으로 한 원상회복청구는 이유 없다.

① 재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이임이 경험칙상 명백한 경우 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결).

이 사건 매매계약 당시 원고도 건축물대장을 확인하고 피고와 공인중개사로부터 설명을 들어 4층부분이 불법증축된 건물이라는 사실을 알고 있으면서 계약체결에 나아간 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고는 이에 더하여 피고가 4층부분이 장래 철거또는 이행강제금부과의 대상이 되리라는 사정까지 확인하여 원고에게 고지해 줄 의무가 있다고 주장하나, 매매목적물이 불법증축된 건물인 사실을 알고 있는 매수인이라면 장래 불법증축된 부분의 운명이 어떻게 될 것인지는 스스로 확인하고 손해 발생의 위험을 예측하여 매매계약 체결 여부를 결정하는 것이지 매도인이 불법증축사실 외에 불법증축의 행정적 효과까지 확인하여 매수인에게 고지할 의무같은 것은 없다고 할 것이므로, 피고가 이 사건 매매계약 체결에 있어서 신의칙상 고지의무를 위반하였다고 할수 없다.

원고의 기망 주장에 관하여 보건대 갑 제6호증의 1, 2의 각 기재만으로는 피고가 원고에게 4층부분이 향후 양성화되어 원고가 아무런 문제없이 거주할 수 있을 것이라고 말한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(갑 제2호증의 기재에 의하면 원고와 피고는 이 사건 매매계약을

체결하면서 공과금의 부담, 불법증축된 4층부분의 확인, 건물에 현존하는 하자의 수리 관계 등에 관하여 7개항의 상세한 특약사항을 계약서에 기재하였음을 알 수 있는데, 4층부분의 양성화와 계속 사용가능성이 이 사건 매매계약의 조건으로 되거나 피고가 이를 보증하였다면 경험칙상 특약사항으로 기재되지 않을 리 없다고 보여진다).

또한 4층부분이 불법증축되었다는 점에서 이 사건 매매계약의 목적물에는 하자가 있다고 할 것이나 원고는 그 사실을 알고 있었으므로 계약의 목적을 달성할 수 있는지 여부를 떠나서 민법 제580조 단서에 의하여 하자담보책임을 물어 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다.

② 갑 제2호증(을 제2호증의 1과 같다)의 기재에 의하면 특약사항 제7항에서 "임차인의 보증금과 월세는 잔금일 정산한다(계약일 현재 지하층 보증금 1천만/월60만, 1층 공실, 2층 보증금 2천만/월60만, 3층 보증금 1천만/월50만원임)"이라고 기재하여 임대차보증금 합계액을 잔금에서 공제하고 지급하는 것으로 약정한 사실은 인정되나 위 기재는 건물에 존재하는 임대차계약의 내역을 밝히고 잔금 지급시 유지되고 있는 임대차계약에 관해서는 보증금반환채무를 원고가 인수하는 대신 그 금액만큼 잔금에서 공제한다는 약정으로 해석될 뿐 이것만으로 피고에게 임대차계약을 유지하여 원고에게 인수시켜 줄 의무가 있다고 인정할 수 없을 뿐만 아니라, 원고가 잔금지급기일에 자신의 의무를 이행하고 매매목적물의 소유권과 함께 임대차계약을 인수할 수 있었음에도 부당한 이유로 이 사건 매매계약의 효력을 부인하고 잔금지급의무의 이행을 지체하고 있던 중에 임대차계약이 해지(기간이 만료된 것인지 해지된 것인지 분명치 않으나 차이는 없다)된 것이어서 그 책임을 피고에게 물어 계약을 해제할 수도 없다고 할 것이 다.

2) 취소 주장에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 매매계약 당시 4층부분의 불법증축사실을 고지받아 알고 있었음에도 4층부분을 종전과 같이 아무 문제 없이 사용할 수 있는지 아니면 철거나 이행강제금 부과대상인지에 관하여 아무런 확인을 하지 않은 채 계약을 체결하였고, 매도인인 피고로서는 불법증축사실을 고지하면 신의칙상 요구되는 의무를 다했다고 할 것이며, 피고가 적극적으로 4층부분의 양성화와 사용가능성에 관하여 원고를 기망하였다고 인정할 수도 없다. 또한 이 사건 매매계약에서 법률행위의 내용의 중요부분은 4층부분이 불법증축되었다는 것이지 불법증축된

4층에서 아무런 문제없이 거주할 수 있을 것이라는 원고의 막연한 기대가 법률행위의 내용의 중요부분이 된다고할 수 없고, 그러한 기대가 피고에 의하여 유발되었거나 피고가 이를 알고 이용하였다고 볼 근거도 없으며, 오히려 원고에게 4층부분의 양성화와 사용가능성에 대한 확인을 게을리한 중대한 과실이 있다고 봄이 상당하므로, 원고는 이 사건 매매계약을 취소할수 없다. 따라서 원고의 이 사건 매매계약 취소를 원인으로 한 부당이득반환청구는 이유없다.

3. 반소청구에 관한 판단

이 사건 매매계약의 잔금은 6억 원, 연기된 잔금지급기일은 2016. 1. 4.인 사실은 앞서본 바와 같고, 을 제2호증의 1, 제5, 6호증의 각 1, 2의 각 기재에 의하면 원고와 피고는 잔금 지급시 임차인들에 대한 보증금 합계 4,000만 원을 잔금에서 공제하기로 약정한 사실, 피고는 2016. 1. 26.경 3층에서 퇴거한 임차인인 소외 회사에게 보증금 1,000만 원을 반환한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고에게 5억 7,000만 원(= 6억 원 - 4,000만 원 + 1,000만 원) 및 이에 대하여 잔금지급기일 이후로서 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일 다음날인 2016. 8. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조정웅, 판사 송귀연 휴가로 서명날인 불능, 재판장, 판사, 판사 조상은