

광주지방법원 2022. 5. 27 선고 2021가단548437 판결 [부동산 매매대금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이재강

피 고 1. B 주식회사

소송대리인 변호사 이현석

2. C

변 론 종 결 2022. 4. 15.

판 결 선 고 2022. 5. 27.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 각 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 120,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터
완제일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 3. 12. 피고 B 주식회사(이하 ‘피고 회사’라 한다)와 사이에 광주 남구 D 답 113㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매매대금 1억 2,000만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 같은 달 26. 원고 앞으로 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 C는 공인중개사로서 위 매매를 중개하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장요지

① 첫 번째 주장

피고 회사는 이 사건 토지 중앙 부분에 설치된 철재계단(이하 ‘이 사건 철재계단’이라 한다)이 광주광역시 남구청(이하 ‘남구청’이라 한다)에 기부채납된 것임에도 원고에게 이를 숨긴 채 이 사건 토지를 매도하였다. 원고는 남구청을 상대로 이 사건 철재계단의 철거를 구하는 소를 제기하였으나 패소하였고 이 사건 토지 위에 건물을 신축할 수 없어 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수도 없다. 따라서 원고는 기망을 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고 피고 회사에게 매매대금 1억 2,000만 원의 반환을 구한다.

② 두 번째 주장

이 사건 철재계단은 남구청에 기부채납된 것으로서 원고에게 그 권한이 없는 제한물권에 해당하고 그로 인하여 원고는 이 사건 토지에 건물을 신축할 수 없어 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없다. 따라서 원고는 하자담보책임 또는 이행불능에 기하여 이 사건 매매계약을 해제하고 피고 회사에게 매매대금 1억 2,000만 원의 반환을 구한다.

③ 세 번째 주장

피고 회사는 이 사건 철재계단이 기부채납된 것임을 숨기고 이 사건 토지를 매도하였고 피고 C 역시 그러한 사실을 인지하고 있었음에도 그 사실을 숨기고 매매를 중개하였다. 피고들의 고의적인 기망행위로 말미암아 원고는 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이므로, 피고들은 공동불법행위자들로서 연대하여 원고에게 매매대금 상당 1억 2,000만 원을 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

나. 인정사실

1) 이 사건 매매계약 특약사항 제1조에 “매수인(원고)은 현장을 확인하고 관련지장물들의 현 상태에서 매매계약을 한다.”라고 기재되어 있고, 실제로 원고는 이 사건 토지에 설치된 이 사건 철재계단의 존재를 확인한 다음 이 사건 매매계약을 체결하였다.

2) 원고는 남구청을 상대로 광주지방법원 2020가단519524호로 소유권에 기하여 이 사건 철재계단의 철거 등을 구하는 소를 제기하였는데, 위 법원은 2021. 8. 26. ‘원고는 이 사건 토지를 매수하면서 일반공중의 통행에 이용되고 있던 이 사건 철재계단이 이 사건 토지에 이미 설치되어 있음을 명확히 인식하고 있었고, 원고는 2020. 1. 1. 기준 이 사건 토지의 공시지가인 144,866,000원보다 낮은 가격인 120,000,000원에 위 토지를 매수하였는바, 이는 원고가 이 사건 철재계단이 일반공중에 제공된다는 점을 알고 있었고, 그로 인하여 독점적배타적인 사용수익권을 행사하지 못한다는 점을 감수하여 이 사건 토지의 가치 하락이 매매대금에 반영되었기 때문인 것으로 보이며, 이 사건 토지의 면적은 113㎡에 불과하고 양옆으로 건물이 존재하고 있으며 그 건물 사이의 폭이 상당히 좁아 독립된 건물이 들어서기 어려운 상황인 점 등에 비추어 볼 때, 원고는 이 사건 철재계단에 따른 사용수익 제한을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알면서 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다고 봄이 타당하다.’라는 이유로 원고의 청구를 기각하는 내용의 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4호증, 을가 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

다. 판단

1) 원고의 첫 번째 및 세 번째 주장에 관한 판단

앞서 본 인정사실과 변론 전체의 취지에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들과 들고 있는 사정들만으로는 이 사건 매매계약이 피고 회사의 기망에 의하여 체결된 의사표시에 해당한다거나 피고들이 원고 주장과 같은 방법으로 기망하여 공동불법행위를 하였다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서, 원고의 사기에 의한 계약취소 및 공동불법행위의 각 주장은 모두 이유 없다.

2) 원고의 두 번째 주장에 관한 판단

민법 제580조, 제575조 제1항은 ‘매매의 목적물에 하자가 있는 때에 매수인이 이를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다.’라고 규정하고 있고, 이 때 법률적 제한 내지 장애로 말미암아 매매목적물을 계약 당시에 의도했던 일정한 목적으로는 사용할 수 없는 경우도 하자에 해당한다(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 등 참조). 한편 민법 제546조는 ‘채무자의 책임있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있다.’라고 규정하고 있다.

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 갑 제3호증의 1 내지 4의 각 영상에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 원고가 이 사건 매매계약 체결과정에서 이 사건 토지에 건물을 신축하겠다는 의사를 표시하였음을 인정할 만한 증거가 없을 뿐만 아니라 이 사건 철재계단이 없다고 하더라도 이 사건 토지에 독립된 건물이 들어서기 어려워 보이는 점, 이 사건 철재계단은 남구청의 요청에 의하여 지역주민들에 대한 편의측면에서 제공된 것일 뿐 남구청에 기부채납된 것은 아닌 점 등과 앞서 본 인정사실을 종합해 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지 위에 이 사건 철재계단이 있다는 사정이 원고와 피고 회사가 이 사건 매매계약 당시 합의하거나 예정한 목적물의 품질 또는 성능이 결여된 하자에 해당한다거나 그로 인하여 계약 당시 의도했던 목적으로 사용할 수 없게 된 것이라는 점 또는 피고 회사의 귀책사유로 인하여 이행이 불능하게 된 점을 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다.

따라서, 원고의 하자담보책임 및 이행불능에 기한 계약 해제 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김용태