

대구지방법원 서부지원 2018. 5. 23 선고 2016가단58267 판결 [매매대금감액등 청구의 소]

---

## 전 문

### 원고A

소송대리인 법무법인 마음 담당변호사 박은석

소송복대리인 변호사 기윤석, 최창민

### 피고B

소송대리인 변호사 정재형, 소송복대리인 변호사 이주현

**변론 종결** 2018. 3. 28.

**판결 선고** 2018. 5. 23.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 35,595,400원 및 이에 대하여 2017. 11. 28.부터 2018. 5. 23.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/20은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 36,962,940원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 섬유업을 하는 원고는 2014. 7. 10. 피고와 사이에 피고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 공장'이라 한다)을 매매대금 1,010,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고에게 매매대금을 모두 지급한 다음 2014. 8. 20. 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고가 이 사건 매매계약에 따라 피고로부터 이 사건 공장을 인도받을 당시 이 사건 공장에는 아래 도면과 같이 무단증축된 불법건축물이 설치되어 있었다.

DIAGRAM: 이 사건 공장 도면(이미지 생략)

|        |        |       |                                         |
|--------|--------|-------|-----------------------------------------|
| "가" 구역 | 조립식판넬조 | 117.3 | - 벽체 및 지붕을 판넬로 시공됨                      |
| "나" 구역 | 블러조    | 179.6 | - 벽체는 블록으로 지붕은 C형강위 스테이트(석면 함유 물질)로 시공됨 |
| "다" 구역 | 강파이프조  | 111.4 | - 기둥 및 지붕트러스는 강파이프구조로 시공되며 마감은 천막으로 시공됨 |
| "라" 구역 | 강파이프조  | 125.6 | - 기둥 및 지붕트러스는 강파이프구조로 시공되며 마감은 천막으로 시공됨 |
| "마" 구역 | 경량철골조  | 59.4  | - 지붕은 C형강위 강판마감으로 시공됨                   |
| "바" 구역 | 조립식판넬조 | 18.5  | - 벽체 및 지붕을 판넬로 시공됨                      |
| "사" 구역 | 조립식판넬조 | 24.0  | - 벽체 및 지붕을 판넬로 시공됨- 사무동(부1)의 옥상중에 시공됨   |
| 합계     | 613.8  |       |                                         |

다. 고령군은 2016. 6. 15. 원고에게, 위 도면과 같이 이 사건 공장에 건축법을 위반하여 무단증축된 불법건축물을 2016. 7. 31.까지 자진철거 등 시정조치를 할 것을 명하면서, 위 기간 내에 이를 이행하지 않을 경우 이행강제금 부과 등의 조치를 취할 예정이라고 통보하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 고령군청에 대한 2017. 5. 11.자 사실조회 회신결과, 변론 전체의 취지

### 2. 청구원인에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

앞서 본 인정사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 무단증축된 불법건축물이 포함된 이 사건 공장을 원고에게 인도한 것은 이 사건 매매계약에 따른 채무의 내용에 좋은 이행을 한 것이라고 볼 수 없고, 피고의 위와 같은 불완전이행에 대하여 피고에게 귀책사유가 인정된다 할 것이므로, 결국 피고는 원고에 대하여 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 부담한다고 할 것이다.

1) 부동산 매매계약에 있어 건물 중 일부가 건축법 등 법령을 위반한 하자가 있는 경우에는 매수인으로서 불법건축물에 대한 건물철거의무를 부담하게 되어 당초 예상하지 못한 추가비용을 지출하게 되고 불법건축물을 철거하지 않을 경우 사법기관에 고발당하거나 이행강제금이 계속 부과되는 등 행정처분을 받게 되므로, 위 건물은 매매목적물로서의 품질 내지 상태를 갖추지 못하게 되는데, 비록 매매계약서에 구체적인 인도의 방식 또는 태양으로 명시하지 아니하였다고 하더라도 매매계약의 목적물로서 갖추어야 할 통상적인 성질이나 상태를 갖춘 건물을 인도하여 부수적인 손해를 발생시키지 아니하도록 하는 것은 매매계약상 완전한 인도의무의 내용에 당연히 포함되어 있다고 봄이 상당하다. 민법 제374조 및 제462조의 규정은 매도인이 매매계약 후 매매목적물을 선량한 관리자의 주의로써 보관하다가 이행기에 현상 그대로 인도하여야 할 의무가 있다는 취지일 뿐, 매도인이 매매목적물에 하자가 있는 경우에도 이행기의 현상대로 즉 하자 있는 상태로 인도한 것만으로써 모든 책임을 면한다는 취지는 아니라고 할 것이다.

2) 채무불이행으로 인한 손해배상청구에 있어서 그 불이행의 귀책사유에 관한 입증책임은 채무자에게 있다고 할 것인데(대법원 1985. 3. 26. 선고 84다카1864 판결 등 참조), 이 사건 공장에 무단증축된 불법건축물을 피고가 설치한 것이 아니라 피고가 경매절차에서 이를 매수할 당시부터 존재하고 있었다는 사정과 피고가 제출한 증거들만으로는 피고의 위와 같은 채무불이행에 대하여 피고에게 귀책사유가 없다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

## **나. 피고의 주장에 관한 판단**

1) 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 이 사건 공장에 불법건축물이 있음을 인지하고도 이를 현황 그대로 매수하였다는 취지로 주장한다.

앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 이 사건

공장에 불법건축물이 설치되어 있었다는 것을 알고 있었다면, 향후 관할 관청의 제재가 있을 경우에 대한 대책을 논의하거나 매매계약서의 특약사항으로 그로 인한 불이익의 부담주체를 명시하는 등의 조치를 취하는 것일 일반적이라 할 것인데, 이 사건 매매계약 체결 당시 이에 관하여 아무런 논의가 이루어지지 않은 점, ② 원고는 이 사건 매매계약 체결 이전에 피고에게 가설건축물에 대하여 관할관청에 전부 신고하였는지 물었고, 이에 피고가 전부 신고된 건축물로 아무런 문제가 없다는 취지로 말하였다고 일관되게 주장하고 있는 점, ③ 이 사건 매매계약은 공인중개사의 중개나 설명 없이 지인을 통해 원·피고 사이에 직접 체결한 계약이어서 부동산등기부등본이나 건축물대장에 불법건축물이 표시되어 있지 않다는 점만으로는 원고가 이 사건 공장에 불법건축물이 포함된 사실을 알았다고 단정하기 어려운 점, ④ 원고는 2016. 6. 15. 고령군으로부터 불법건축물이 적발되어 이에 대한 시정명령을 받고 곧바로 피고에게 이를 알린 다음 같은 해 피고를 상대로 불법건축물로 인한 손해 등을 구하는 이 사건 소를 제기한 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 불법건축물을 알았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 피고는 이 사건 공장에 불법건축물이 존재한다 하더라도 원고에게 소유권을 넘긴 이상 그러한 불법건축물의 양성화 또는 철거에 관한 책임은 면제된다고 보는 것이 공평의 원칙에 부합하고, 매매계약일로부터 2년이 경과한 시점에 철거 비용 등을 청구하는 것은 부당하다는 취지로 주장한다. 그러나 피고의 위 주장은 앞서 본 부동산 매매계약에 있어 매도인의 의무와 채무불이행에 관한 법리에 비추어 받아들일 수 없으므로, 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고는, 이 사건 매매계약은 상인 간의 매매이므로 원고는 이 사건 공장을 피고로부터 인도받을 때 지체 없이 이를 검사하여 하자를 발견한 경우 즉시 매도인인 피고에게 그 통지를 발송하였어야 함에도 이를 하지 않았으므로 상법 제69조 제1항에 의하여 원고의 손해배상청구는 이유가 없다고 주장한다. 살피건대, 상인 간의 매매에서 매수인이 목적물을 수령한 때에는 지체 없이 이를 검사하여 하자 또는 수량의 부족을 발견한 경우에는 즉시, 즉시 발견할 수 없는 하자가 있는 경우에는 6개월 내에 매수인이 매도인에게 그 통지를 발송하지 아니하면 그로 인한 계약해제, 대금감액 또는 손해배상을 청구하지 못하도록 규정하고 있는 상법 제69조 제1항은 민법상의 매도인의 담보책임에 대한

특칙으로서(대법원 2008. 5. 15. 선고 2008다3671 판결 등 참조), 채무불이행에 해당하는 이른바 불완전이행으로 인한 손해배상책임을 묻는 청구에는 적용되지 않는다(대법원 2015. 6. 24. 선고 2013다522 판결). 따라서 피고의 채무불이행을 원인으로 하는 이 사건에는 위 상법 규정이 적용되지 않으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

#### **다. 손해배상책임의 범위**

1) 손해액 감정인 C, D의 각 감정 결과에 의하면, 이 사건 공장의 불법건축물을 철거하기 위한 비용은 13,675,400원(부가가치세 제외), 이 사건 불법건축물의 시가는 합계 21,920,000원인 사실을 인정할 수 있고, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 공장을 불법건축물을 포함한 현황 그대로 매수하였다고 봄이 상당하므로, 피고의 채무불이행으로 인하여 원고가 입은 손해는 불법증축된 건축물을 철거함으로써 발생하는 적극적 손해와 이 사건 매매계약 체결 당시 존재하였던 건축물을 철거함으로써 잃은 위 건축물의 시가상당액인 소극적 손해라 할 것이므로, 피고는 원고에게 35,595,400원(철거비용 13,675,400원 + 시가상당액 21,920,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **2) 피고의 주장에 관한 판단 가) 건물철거비용에 대한 부가가치세 상당액**

나아가 원고는 위 건물철거비용 13,675,400원에 대한 부가가치세 상당액인 1,367,540원도 손해액으로 구하고 있고, 이에 대해 피고는 부가가치세 상당액은 원고가 나중에 환급받을 수 있음을 이유로 손해액에 포함되어서는 아니 된다고 주장한다.

원고가 건물철거를 위해 부가가치세까지 부담하여야 한다면, 원고는 그 부가가치세를 포함한 건물철거비용의 손해를 입었다고 하여 피고에 대하여 그 배상을 청구할 수 있음이 원칙이나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 부가가치세법상 납세의무자인 사업자에 해당하고, 불법건축물의 철거는 원고의 사업을 위하여 필요한 용역의 공급에 해당하는 것으로서, 위 철거비용에 포함된 부가가치세는 부가가치세법상 매입세액에 해당하여 원고가 이를 자신의 매출세액에서 공제하거나 환급받을 수 있다고 봄이 상당하므로, 위 부가가치세 부분을 원고의 손해로 인정할 수는 없다(대법원 1993. 7. 27. 선고 92다47328 판결, 대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다15361 판결 등 참조). 따라서 위 건물철거비용 중 부가가치세액은 적극적 손해액에서 제외함이 타당하므로,

피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

#### 나) 불법건축물의 양성화 부분

피고는 불법건축물을 철거하지 않고 양성화할 수 있음에도 원고가 건물철거비용과 함께 건물의 시가상당액을 모두 손해액으로 구하는 것은 부당하다는 취지로 주장한다.

살피건대 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 행정청으로부터 불법건축물에 대한 시정명령과 이행강제금 부과 가능 통보를 받은 경우 이행강제금이 부과되기 전에 자진철거 등의 조치를 취하는 것이 일반적인 점, ② 불법건축물 부분을 양성화하기 위해서는 일단 이행강제금을 납부한 뒤 현행 건축법령에서 정한 건축기준 및 기타 관계법령의 기준에 적합할 경우 건축신고 내지 건축허가 등으로 진행하여야 할 것인데, 이 사건의 경우 원고가 이행강제금 부분은 손해액으로 구하지 않고 있을뿐더러 이 사건 공장의 불법건축물이 현행 건축법령 등의 기준에 적합하다는 점에 관하여 아무런 주장·입증이 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 불법건축물 부분을 철거함에 따른 적극적·소극적 손해액을 모두 청구하는 것이 특별히 부당하다고 인정되지 않는다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### 라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 35,595,400원 및 이에 대하여 원고의 2017. 11. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2017. 11. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2018. 5. 23.까지는 상법 소정의 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사항성민**

별지