

대전지방법원 2020. 9. 17 선고 2019나104028 판결 [매매대금 감액청구]

재판경과

대전지방법원 2020. 9. 17 선고 2019나104028 판결

대전지방법원 2019. 1. 31 선고 2017가단224200 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 이현규

피고, 피항소인 주식회사 D

소송대리인 법무법인 한발

담당변호사 강병열

변론 종결 2020. 8. 13.

판결 선고 2020. 9. 17.

제1심판결 대전지방법원 2019. 1. 31. 선고 2017가단224200 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 이 법원에서 추가한 예비적 청구에 따라, 피고는 원고들에게 16,170,000원과 이에 대하여 2017.

11. 17.부터 2020. 9. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고들의 주위적 청구와 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용 중 65%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적 및 예비적으로, 피고는 원고들에게 46,710,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 이 법원에서 채무불이행책임에 기한 손해배상청구를 예비적으로 추가하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 부동산개발업 등을 영위하는 회사로 2014년경 세종특별자치시 K리(이하 'K리'만 기재한다) L 임야, M 임야 일대의 토지를 택지로 개발하고 수개의 필지로 분할하여 분양하는 사업을 진행하였다.

나. G은 2015. 9. 22. 피고와 사이에, 택지조성공사가 진행되고 있던 L 임야 중 'A1' 구획으로 구분된 토지(대지 507m², 도로 지분 86m²), M 임야 중 'C5' 구획으로 구분된 토지(대지 500m² + 도로 지분 85m²), M 임야 중 'C6' 구획으로 구분된 토지(대지 396.6m² + 도로 지분 67.4m²)를 매매대금 645,450,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 종전 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. L 임야 중 'A1' 구획으로 구분된 토지는 2016. 4. 11. E 임야 507m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)로 분필되어 그 분할등기가 마쳐졌다.

라. G의 자녀들인 원고들은 G이 피고로부터 매수한 위 세 구획의 토지 중 이 사건 토지에 관하여 2017. 2. 21.(다만 계약서상에는 2016. 12. 28.로 기재) 피고와 사이에 매매계약(매매대금 183,600,000원)을 체결하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 그 매매대금을 모두 지급한 후 2017. 4. 24. 원고들 명의로 각 1/3지분씩 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시(ㄷ) 부분 129m²는 별지2 사진 1, 2의 영상과 같은 형상의 암석으로 이루어져 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 11, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 주위적 청구: 수량지정매매에 따른 매매대금감액 청구

이 사건 매매계약은 매매목적물인 대지의 면적을 507m²로 정한 수량지정매매에 해당하는데, 이 사건 토지 중 129m²는 암석으로 이루어져 있어 이 사건 매매계약의 목적물은 위 129m² 면적만큼 부족하다. 따라서 피고는 민법 제574조, 572조 제1항에 따라 원고들에게 위 129m² 부분에 해당하는 매매대금 50,710,000원(= 39평× 130만 원)을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구: 채무불이행(불완전이행)에 따른 손해배상청구

이 사건 매매계약은 피고가 이 사건 토지를 주택이나 근린생활시설의 건축이 가능한 대지로 조성하여 원고들에게 이전해주기로 한 계약이다. 그런데 피고는 이 사건 토지에 존재하는 암석을 제거하지 않은 상태로 원고들에게 이전해주었고, 그 암석 부분의 면적은 129m²으로 이 사건 토지 면적 중 상당한 부분에 해당한다. 이처럼 피고가 위 암석 부분을 대지로 조성하지 않은 것은 이 사건 매매계약의 불완전이행에 해당하고, 이로써 원고들은 위 암석을 비탈면 경사 1:0.3 비율로 1) 제거하고 그에 수반되는 안전시설을 설치하는데 소요되는 비용 상당액인 36,100,000원의 손해를 입었다고 할 것인바, 피고는 원고들에게 위 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구(수량지정매매에 따른 매매대금감액 청구)에 관한 판단

1) 민법 제574조에서 규정하는 '수량을 지정한 매매'라 함은 당사자가 매매의 목적인 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안점을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 하여 정한 경우를 말한다. 토지의 매매에 있어서 목적물을 공부상의 평수에 따라 특정하고, 단위면적당 가액을 결정하여 단위면적당 가액에 공부상의 면적을 곱하는 방법으로 매매대금을 결정하였다고 하더라도 이러한 사정만으로 곧바로 그 토지의 매매를 '수량을 지정한 매매'라고 할 수는 없는 것이고, 만일 당사자가 그 지정된 구획을 전체로서 평가하였고 평수에 의한 계산이 하나의 표준에 지나지 아니하여 그것이 당사자들 사이에 대상 토지를 특정하고 대금을 결정하기 위한 방편이었다고 보일 때에는 '수량을 지정한 매매'가 아니다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다13914 판결 등 참조).

2) 이 사건으로 돌아와 보건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거, 을 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합해 보면, 이 사건 매매계약은 민법 제574조에서 정한 수량지정매매에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① G과 피고 사이에 체결된 이 사건 종전 매매계약은, G이 위치, 형상, 전체로서의 면적 등을 고려하여 피고가 세운 토지개발계획에 따라 이미 일정한 면적으로 구획되어 있는 토지 중 세 구획의 토지를 매수한 것이다. 그런데 이 사건 매매계약의 실질은 이 사건 종전 매매계약의 목적물 중 일부로서 피고가 'A1' 명칭으로 구획해 놓은 이 사건 토지의 매수인을 G에서 원고들로 변경한 것에 불과하다고 보이는바, 원고들은 이 사건 토지의 대지 면적이 507m²라는 점에 주안점을 두고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

② 한편 G과 피고는 이 사건 종전 매매계약을 체결하면서 평당 가격을 130만원으로 정하고 이를 기초로 매매대금을 산정하였고, 이 사건 매매계약의 매매대금 역시 평당 단가를 계산하는 방법으로 정해진 것으로 보이기는 한다. 그러나 이는 매매대금의 협상 과정에서 피고가 구획해 놓은 일정한 면적의 토지를 전체로서 평가하여 그 면적에 상응하는 매매대금을 결정하기 위한 계산의 표준으로 사용된 것으로 보일 뿐이다.

③ 그리고 이 사건 매매계약서에 "면적의 증/감이 있을시 평당가로 정산한다."라는 문구가 있으나, 이는 피고가 택지를 조성하여 분양하는 인근 모든 토지의 매매계약에 일괄적으로 들어가는 문구로서, 피고가 세운 택지개발계획에 따라 일정한 면적으로 구획해 놓은 토지가 택지조성 과정에서 그 면적에

증감이 발생하여 분양 당시의 면적과 달라진 경우 그 증감된 부분을 정산한다는 의미에 불과하다.

3) 따라서 이 사건 매매계약이 민법 제574조에서 정한 수량지정매매에 해당함을 전제로 한 원고들의 주위적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구(채무불이행에 따른 손해배상청구)에 관한 판단

1) 피고의 채무불이행책임 성립 여부 이 사건 토지 중 129㎡의 면적 부분이 암석으로 이루어져 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실 및 앞서 든 증거, 감정인 N의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합해 보면, 피고가 이 사건 토지에 있던 암석을 제거하지 않은 채로 택지조성공사를 마친 것은 이 사건 매매계약에 따른 피고 채무의 내용에 좋은 이행을 한 것이라고 볼 수 없다고 봄이 상당하다. 따라서 피고는 원고들에게 그 불완전이행으로 인하여 원고들이 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 실질은 이 사건 종전 매매계약의 매매목적물 중 이 사건 토지의 매수인을 G에서 원고들로 변경한 것이라고 할 것인바, 이 사건 종전 매매계약에 따른 피고의 이행의무 중 이 사건 토지에 관한 것은 이 사건 매매계약에 따른 피고의 이행의무에 포함된다고 할 것이다.

② 그런데 이 사건 종전 매매계약은 그 형질과 형상이 고정되어 있는 토지를 매매목적물로 한 것이 아니라 피고가 향후 실시할 택지조성공사에 따라 대지로 조성될 토지를 매매목적물로 한 것인바, 다른 특별한 사정이 없는 한 피고는 자신이 세운 택지개발계획에 따라 암석 등이 있는 임야 상태의 토지를 주택 등 건물의 건축이 가능한 대지 상태의 토지로 조성하여 매수인에게 이전할 의무가 있다.

③ 피고가 작성한 토지이용계획도상 이 사건 토지 부분에 법면으로 표시된 부분이 있기는 하나, 특별히 임야에 현존하는 암석 부분이 표시된 것은 아니다. 또한 그 표시된 법면의 면적은 피고가 택지조성공사를 마친 현재 이 사건 토지에 위치하고 있는 암석의 면적에 크게 미치지 못하는 것으로 보인다. 위 토지이용계획도는 이 사건 종전 매매계약 체결 당시 G에게 제시되었고, 이 사건 종전 매매계약서에 첨부되었다.

④ G은 이 사건 종전 매매계약을 체결하기에 앞서 수회 현장에 직접 방문하였고, 이에 이 사건 토지의 서쪽 사면이 암석으로 되어 있었던 것을 알고 있는 상태에서 이 사건 종전 매매계약을 체결한 것으로

보이나, 더 나아가 G이 이 사건 종전 매매계약을 체결하면서 피고가 이 사건 토지의 경우 암석을 제거하지 않은 채로 대지를 조성하는 것에 동의하였다고 볼 만한 객관적인 자료가 없다.

⑤ 피고는 이 사건 토지에 암석이 있어 그 가용면적이 적은 점은 반영하여 G과는 다른 토지의 매매대금보다 낮은 매매대금으로 계약을 체결하였다고 주장하나, 피고가 분양한 여러 토지의 매매대금은 해당 토지의 위치, 구획의 형상, 매매계약 체결 당시의 시세, 개별 매수인과의 협상 내용에 따라 얼마든지 달라질 수 있는 것이므로, 피고가 분양한 일부 토지가 이 사건 토지보다 높은 평당 단가에 기초한 매매대금으로 분양되었다는 사정을 들어 이 사건 종전 매매계약에 이 사건 토지의 암석은 그대로 두어 그 부분이 가용 대지면적에서 제외된다는 내용이 포함되어 있었다고 단정하기 어렵다.

⑥ 이 사건 토지에 연접한 O 토지 등 다른 토지도 서쪽 사면에 암석이 위치하고 있었는데, 피고는 O 토지 등에 관하여는 토지 경계선에 근접하게 암석을 제거하여 대지를 조성한 것으로 보인다. 나아가 이 사건 토지에 위치한 암석은 브레이커 등의 장비를 이용한 일반적인 공사 방법으로 용이하게 절취될 수 있고, 그 절취로 인한 대규모 붕괴 위험요소도 없는 등 특별히 이 사건 토지에 위치한 암석을 제거하는 것이 크게 불이익하거나 불합리하다고 볼 만한 사정도 찾을 수 없다.

2) 손해배상책임의 범위 가) 원고들은 이 사건 암석을 제거하고 그에 수반되는 안전조치를 하는데 필요한 비용을 손해로 구하는바, 위 암석제거비용과 안전조치비용은 앞서 인정한 피고의 채무불이행으로 인하여 발생하는 비용이라고 할 것이어서 피고의 채무불이행으로 인한 원고들의 손해로 볼 수 있다.

나) 그러므로 그 구체적인 손해액에 관하여 보건대, 감정인 N의 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지의 암석은 토지 경계선에 따라 비탈면 경사 1:0.3 비율까지 절취하는 것이 가능하고, 비탈면 경사 1:0.3 비율로 암석을 절취하는 경우 그 암석제거비용으로 11,660,000원이 소요되고, 이와 달리 비탈면 경사를 완화하여 비탈면 경사 1:0.5 비율로 암석을 절취하는 경우 그 암석제거비용으로 8,580,000원이 소요되는 사실, 비탈면 경사 1:0.3 비율로 암석을 절취하는 경우에는 그에 수반한 안전조치로 기대기식 옹벽과 그 상부에 낙석방지책을 설치하는 것이 요구되고, 그 비용으로 24,530,000원이 소요되고, 이와 달리 비탈면 경사 1:0.5 비율로 암석을 절취하는

경우에는 그에 수반한 안전조치로 지표면에 낙석방지책을 설치하는 것이 요구되고, 그 비용으로 7,590,000원이 소요되는 사실이 인정된다.

그런데 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고가 작성한 토지이용계획도상 이 사건 토지의 서쪽 면에는 법면이 포함되어 있었던 점, ② G은 이 사건 종전 매매계약 체결 당시 위 토지이용계획도를 확인하였을 뿐만 아니라 현장에도 직접 방문한 사실이 있는바, 이 사건 토지의 암석 제거로 인한 법면이 일부 이 사건 토지를 차지하고, 그 부분은 대지로 사용이 불가능하다는 것을 알았을 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 토지에 위치한 암석을 비탈면 경사 1:0.3 비율로 절취하는 경우 그 경사도로 인하여 단순히 낙석방지책만을 설치하는 것은 적절한 안전조치가 될 수 없고, 기대기식 옹벽을 설치한 후 그 상부에 낙석방지책을 설치하여야 하는데, 이러한 수준의 안전조치는 피고가 예정한 택지조성공사에 포함되어 있었다고 보기 어려운 점 등을 종합해 보면, 이 사건 토지의 암석을 제거하지 않은 피고의 불완전이행으로 인한 원고들의 손해액은 이 사건 암석을 비탈면 경사 1:0.5 비율로 암석을 절취하는 경우에 소요되는 암석제거비용 및 그에 수반한 안전조치비용으로 인정함이 타당하고, 그 암석제거비용이 8,580,000원, 안전조치비용이 7,590,000원임은 앞서 본 바와 같다.

3) 따라서 피고는 원고들에게 손해배상금 16,170,000원(= 암석제거비용 8,580,000원 + 안전조치비용 7,590,000원)과 이에 대하여 이 사건 소장 송달일 다음날인 2017. 11. 17.부터 피고가 그 이행의무의 존재 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 9. 17.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 및 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고들의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 이 법원에서 추가한 원고들의 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이에 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사김매경

판사김혜령

판사박성수

별지

1) 비탈면 경사 1:0.3은 수직높이 1.0m에 수평거리 0.3m 비율의 경사를 의미한다.