

서울남부지방법원 2019. 8. 27 선고 2018가단262763(본소), 2019가단217609(반소) 판결
[(본소) 매매대금 하자보수청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 민서

담당변호사 김용진

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 경인법무법인

담당변호사 라혁

변론 종결 2019. 5. 14

판결 선고 2019. 8. 27

주 문

1. 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고)에게 160,000,000원 및 이에 대하여 2018. 10. 27.부터 2019. 1. 15.까지는 연 5% 의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)들의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소,반소를 통틀어 피고(반소원고)들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다,

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다(다만, '소장부분 송달일 다음날'은 '소장부분 최종 송달일 다음날'로 본다).

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 1. 8. 피고 B에게 부천시 D건물 제 5층 E호를 매매 대금 266,000,000원에 매도하는 계약을 체결하였고, 피고 B이 매매대금을 완납하여 2017. 9.25. 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. 원고는 또 2017. 1. 17. 피고 묘에게 위 D건물 제8층 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 매매대금 390,000,000원으로 하되 계약금 40,000,000원은 계약시에 지급 하고, 잔금 350,000,000원은 2018. 5. 15. 지급하는 것으로 하여 매도하는 계약을 체결 하였다.

다. 이후 이 사건 부동산의 매매대금은 380,000,000원으로 변경되었는데, 피고 B은 매매대금 잔금 중 285, 000, 000원의 지급에 관하여 2018. 4. 23. 원고에게 위 D건물 E호가 임차될 경우 전세보증금 2억 5천만 원을 원고에게 귀속시키는 방법으로 우선 지 급하고, 나머지 2천만 원은 입주일로부터 1년간 매월 100만 원 이상씩 상환하기로 하 며 1,500만 원은 6달 이내에 상환하기로 하였으며 피고

C는 위 내용을 성실히 이행하겠다고약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)하였다.

라. 피고 B은 2018. 10. 7. 위 D건물 E호에 관하여 G와 임차보증금 250, 000, 000원, 임대차기간 2018. 10. 26.부터 2020. 10. 25.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였고 2018. 10. 8. 및 같은 달 26. 수령한 임차보증금 중 125,000,000원을 원고에게 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

위인정사실에 의하면 피고 B은 2018. 4. 23. 이 사건부동산의 매매 대금 잔금 285,000,000원의 지급에 관하여 D건물 E호 전세보증금으로 2억 5천만 원을 지급하기로 하였고 나머지 35,000,000원 중 2천만 원은 1년간 매월 W0만 원 이상씩, 1,500만 원은 6개월 이내에 각 상환하기로 하였으며 피고 C가 그 이행을 보증하였는데, 이 사건 약정을 한 날로부터 6개월이 경과된 사실은 역수상 명백하고 피고 B이 D건물 E호에 대하여 2018. 10. 7. 임대차계약을 체결하여 같은 달 26.까지 임대차보증금 2억 5천 만 원을 지급받은 사실과 매월 100만 원 이상씩 상환하기로 한 잔금 중 2천만 원에 대하여 피고 B이 원고에게 전혀 지급을 하지 않아 기한의 이익을 상실한 사실은 위 피고가 다투지 않고 있으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 160,000,000원(= 수령한 임대차보증금 중 미지급한 125,000,000원 + 잔금 35,000,000원) 및 이에 대하여 피고 B 이 임대차보증금을 수령한 다음날인 2018. 10. 27.부터 이 사건 본소장 부분이 피고들에게 최종적으로 송달된 2019. 1. 15.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해金を 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 대한 판단

피고들은 이 사건 부동산에 대하여 드라이비트와 관련된 하자, 벽에 금이 가는 하자, 옥상에서 물이 새어들어 오는 하자 등이 발생하였으므로 원고에게 하자보수 비용으로 3,000만 원을 청구하고 있다. 살피건대 피고 C는 이 사건 부동산에 대한 매매계약의 당사자가 아니므로 피고 C의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없고, 을 제1, 2호증의 기재만으로는 드라이비트 이외의 하자에 대하여 원고가 책임을 부담하기로 하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 드라이비트의 하자 보수 비용 또한 아무런 입증이 없는데다가, 오히려 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여

보면 피고 B은 이 사건 부동산을 원고로부터 매수하면서 다른 세대들보다 할인분양하였으므로 누수,방수, 결 로,마루 등 이 사건 부동산에서 발생하는 하자는 더 이상 이의제기하지 않기로 약정 한 사실이 인정되므로 결국 피고 B의 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고,피고들의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사 김용철