

서울동부지방법원 2021. 1. 27 선고 2020가합104802(본소), 2020가합106365(반소) 판결
[손해배상 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 (유한)바른

담당변호사 김재협

피고(반소원고) 1. C

2. D

피 고 3. E

피고들 소송대리인 법무법인 (유한) 정률

담당변호사 안장근

변론 종결 2020. 11. 11.

판결 선고 2021. 1. 27.

주 문

1. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)들로부터 별지1 부동산목록 기재 각 부동산에 관하여 2019.

12. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 각 2억 6,500만 원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 2. 18.부터 2021. 1. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)들의 본소청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)들과 피고(반소원고)들 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 그 중 9/10는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담하고, 원고(반소피고)들과 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소: 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게 900,000,000원 및 그 중 200,000,000원에 대하여는 2019. 12. 3.부터, 500,000,000원에 대하여는 2020. 1. 7.부터, 나머지 200,000,000원에 대하여는 2020. 2. 23.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 E는 원고 B에게 310,000,000원 및 그 중 대하여는 2019. 12. 3.부터, 나머지 280,000,000원에 대하여는 30,000,000원에 2020. 2. 10.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소: 원고들은 공동하여 피고(반소원고)들로부터 별지1 부동산목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 12. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 530,000,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 17.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날로부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 이 사건 다세대주택에 관한 매매계약 체결 등

1) 원고들은 대리인 F을 통하여 2019. 12. 3. 피고(반소원고)들로부터 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 다세대주택'이라 한다)을 20억 5,000만 원에 매수하면서, 계약금 2억 원은 계약당일, 중도금 5억 원은 2020. 1. 7.에 각 지급하고, 잔금 13억 5,000만 원 중 5억 3,000만 원은 같은 해 2. 17. 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 지급하며, 나머지 8억 2,000만 원은 이 사건 다세대주택의 임대차 보증금채무 8억 2,000만 원 상당을 원고들이 승계함으로써 그 지급에 갈음하기로 약정하였다(이하 '이 사건 주택 매매계약'이라 한다).

2) 원고들은 위 매매계약에 따라 피고(반소원고)들에게 계약 당일 계약금 2억 원, 2020. 1. 7. 중도금 5억 원을 각 지급하였다.

3) 피고(반소원고)들은 잔금 지급기일인 2020. 2. 17. 이 사건 다세대주택의 소유권이전등기에 필요한 등기권리증 등을 법무사에게 전달하였으나, 원고들은 잔금을 지급하지 않았다.

나. 이 사건 대지에 관한 매매계약 체결 등

1) 원고 B는 2019. 12. 3. 피고 E로부터 이 사건 다가구주택의 대지 중 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 대지'라 한다)을 3억 1,000만 원에 매수하면서, 계약금 3,000만 원 계약 당일에, 잔금 2억 8,000만 원은 2020. 2. 10.에 각 지급하고 피고 E는 2020. 2. 17.까지 소유권 이전에 필요한 서류를 원고 B에게 주기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 대지 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 특약사항으로 이 사건 대지 매매계약은 이 사건 다세대주택의 대지인 G, H의 소유권이 동시에 이전될 때만 유효한 것으로 한다고 정하였다.

2) 원고 B는 위 매매계약에 따라 피고 E에게 계약 당일 계약금 3,000만 원, 2020. 2. 10. 잔금 2억

8,000만 원을 각 지급하였다.

다. 내용증명 발송 등

1) 원고들은 2020. 2. 23. 피고(반소원고)들 및 피고 E(이하 피고(반소원고)들과 피고 E를 합하여 '피고들'이라 한다)에게 이 사건 주택 매매계약은 이 사건 다세대주택에 누수 등의 심각한 하자가 있음에도 피고들이 원고들에게 이를 고지하지 않고 하자가 없다고 기망하여 체결된 것이어서 계약을 해제하는바, 2020. 2. 29.까지 피고들이 수령한 매매대금 반환 및 손해배상을 구하는 내용증명(이하 '이 사건 취소 내용증명'이라 한다)을 발송하였고, 2020. 3. 1. 및 같은 달 18.에도 같은 취지의 내용증명을 발송하였다.

2) 피고(반소원고)들은 2020. 3. 5. 원고들에게 이 사건 주택 매매계약에 따른 잔금의 이행을 최고하는 내용증명을 발송하였고, 2020. 3. 31.에도 원고들에게 잔금 지급기일인 2020. 2. 17.부터 소유권이전등기에 필요한 등기필증, 매도용 인감증명서를 준비하고 있음을 알리면서 잔금의 지급을 최고하는 내용증명(이하 '이 사건 최고 내용증명'이라 한다)을 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 증인 I의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소 청구원인

가. 본소 청구원인

1) 이 사건 주택 매매계약 체결 당시 이 사건 다가구주택에 심각한 누수 등의 중대한 하자가 있었음에도 불구하고, 피고(반소원고)들은 이를 숨기고 고지의무를 이행하지 아니하였을 뿐 아니라, 중개대상물 확인·설명서에 균열과 누수가 없다고 사실과 다른 거짓 내용을 기재하고 직접 서명하는 등 원고들을 기망하였고, 원고들은 이에 속아 이 사건 다가구주택을 매수하였는바, 위 매매계약은 피고의 기망에 의한 것이므로 이 사건 취소 내용증명으로 위 매매계약을 취소하였다.

2) 위와 같이 이 사건 다세대주택의 매매계약이 취소되어 효력이 없으므로, 이 사건 다세대주택의 소유를 목적으로 체결한 이 사건 대지 매매계약도 무효이다.

3) 따라서 피고(반소원고)들은 원고들에게 이 사건 주택 매매계약에 따라 지급받은 7억 원과 위약금 2억 원 및 이에 대한 지연손해금을, 피고 E는 원고 B에게 이 사건대지 매매계약에 기하여 지급받은 3억 1,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

나. 반소 청구원인

피고(반소원고)들은 원고들에게 잔금지급기일부터 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하고 원고들에게 잔금 지급을 최고하고 있는바, 원고들은 공동하여 이 사건다세대주택에 관한 소유권이전등기를 받음과 동시에 잔금 5억 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 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 것임이 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 볼 수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 등 참조).

나. 갑 제1호증의 2, 의 각 기재, 갑 제3호증의 영상, 증인 J, I의 각 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 주택 매매계약을 중개한 공인중개사가 작성한 중개물 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)에는 벽면에 균열, 누수가 없는 것으로 표시되어 있고 이에 원고들과 피고 C, D가 각 서명날인한 사실, 이 사건 다세대주택 2층 세대에 누수(이하 '이 사건 누수'라 한다)가 발생하였고, 위 세대의 세입자인 K이 2019. 6.경 및 10.경 피고(반소원고) C에게 집에 물이 샌다는 문자를 보낸 사실은 인정되나, 앞서든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건다세대주택 및 이 사건 대지가 소재한 L지구는 현재 재개발조합설립이 승인되어 재개발사업이

진행되는 중이고, 이 사건 다세대주택 또한 1992년 준공된 노후화된 건물로써 매수인인 원고들로서도 이 사건 다세대주택에 누수와 같은 하자가 발생할 수 있다는 점을 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보이는 점, ② 그럼에도 대리인 F은 매매계약 체결 전 재개발로 인한 입주권이 나오는지 여부는 알아보았으면서도 이 사건 주택계약을 체결하고 중도금을 지급할 때까지도 이 사건 다세대주택을 중개한 공인중개사에게 건물 내부 확인을 요청하는 등 이 사건 다세대주택의 내부를 전혀 확인하지 않은 점, ③ 이 사건 주택 매매계약서 특약사항 제5항은 '건물의 노후로 인한 누수 등의 발생시 잔금일을 기준으로 그 이전은 피고가 잔금일 이후는 원고가 책임지기로 한다'는 약정을 두고 있는바, 원고들과 피고(반소원고)들은 이 사건 다세대주택에 누수가 있거나 발생할 가능성을 인지하였던 것으로 보이고, 피고(반소원고)들은 2020. 2. 17. 원고들에게 위 조항에 따라 잔금일 이전에 확인된 이 사건 누수의 보수를 위하여 1,000만원을 예치하고 옥상에 방수처리를 해주겠다고 제안하였으나 원고들이 이를 받아들이지 않은 점, ④ 이 사건 확인서는 공인중개사법 제25조1)에 따라 의무적으로 작성하여야 하는 서류이기 때문에 확인서에 기재되어 있는 확인사항을 읽어내려 가면서 형식적으로 작성된 것으로 보일 뿐 아니라, 그 확인서의 작성의무는 공인중개사에게 있는바 확인서에 기재된 내용의 법적 책임은 공인중개사가 부담하는 것이고, 매도인과 매수인은 위와 같은 설명을 들었음을 확인하는 차원에서 서명·날인하는 것에 불과한바, 이 사건 확인서에 균열·누수가 없다고 기재되어 있다고 하더라도 이를 피고(반소원고)들이 원고들에게 허위의 사실을 고지한 것이라고 보기는 어려운 점, ⑤ 이 사건 다세대주택의 7세대 중 1세대에서만 간헐적으로 누수가 발생하였던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고들은 이 사건 다세대주택에 누수가 발생하였거나 발생할 수 있음을 충분히 알았음에도 이를 제대로 확인하지 않았는바, 위 인정사실만으로는 피고(반소원고)들이 이 사건 주택 매매계약 체결 과정에서 신의성실의 원칙상 요구되는 고지의무를 위반하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 따라서 원고들에게는 이 사건 주택 매매계약을 취소할 취소권이 발생하지 않았는바, 이와 다른 전제에 선 원고들의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

4. 반소 청구에 관한 판단

피고(반소원고)들이 2019. 12. 3. 이 사건 다세대주택을 원고들에게 매도하였고, 원고들이 계약금 및

중도금을 지급한 사실, 피고(반소원고)들은 잔금 지급기일에 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하였고, 원고들이 계약의 취소(해제)를 주장하면서 이행을 거절하자 이 사건 최고 내용증명을 통하여 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 준비하고 있으니 그 수령을 최고한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 의하면 원고들은 피고(반소원고)들에게 잔금 5억 3,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 위 잔금 지급채무는 가분채무로서 각 계약당사자마다 안분하여 귀속되므로, 원고들은 특별한 사정이 없는 한 피고(반소원고)들이 구하는 바에 따라 이 사건 다세대주택에 관하여 2019. 12. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 각 2억 6,500만 원(= 5억 3,000만 원 × 1/2) 및 각 위 돈에 대하여 잔금지급일 다음날인 2020. 2. 18.부터 원고들이 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 1. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송 촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고(반소원고)들은 위 잔금 지급채무가 불가분채무임을 전제로, 원고들이 공동하여 피고(반소원고)들에게 5억 3,000만 원을 지급할 것을 구하고 있으나, 위 잔금 지급채무가 위 인정과 달리 불가분채무라고 볼 만한 증거가 없으므로, 피고(반소원고)들의 이 부분청구는 이유 없다}.

이에 대하여 원고들은 이 사건 주택매매계약이 기망에 의하여 체결된 것이어서 이 사건 취소 내용증명으로 취소 또는 해제되었다고 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 원고들에게는 취소권이 발생하지 않았는바, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고(반소원고)들의 반소청구는 일부 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박미리, 판사 천지성, 판사 이영곤

별지 1**부동산**

1. 서울 성동구 G 대지 221㎡ 중 67분의 62(204.5㎡)
2. 위 지번 대지 221㎡ 및 서울 성동구 M 대지 30㎡ 위 철근콘크리트 구조 지하1층, 지상2층 다가구주택 362.55㎡. 끝.

별지 2**부동산**

서울 성동구 M 대지 30㎡. 끝.

1) 제25조(중개대상물의 확인·설명) 1개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등

설명의 근거자료를 제시하여야 한다.