

서울동부지방법원 2023. 2. 22 선고 2021가단146684 판결 [매매대금 반환청구 등]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 7. 26 선고 2023나23465 판결

서울동부지방법원 2023. 2. 22 선고 2021가단146684 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김동현

피 고 1. B

소송대리인 변호사 김종원

소송복대리인 변호사 원상민

2. C

변 론 종 결 2023. 1. 18.

판 결 선 고 2023. 2. 22.

주문

- 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 : 피고 B는 원고로부터 이천시 D 전 952㎡에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2021. 5. 17. 접수 제25686호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고에게 65,000,000원을 지급하라. 피고들은 연대하여 원고에게 10,000,000원 및 이 사건 청구취지변경신청서 부분의 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라. 예비적 : 원고에게, 피고 B는 33,574,000원, 피고 C은 피고 B와 연대하여 위 금원 중 10,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 청구취지변경신청서 부분의 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 4. 25. 피고 B와, 원고가 피고 B로부터 이천시 D 전 952㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 매매대금 65,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 피고 C은 이 사건 매매계약의 체결을 중개하였고, 그 매매계약서에 중개인으로 서명날인하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 매매대금 65,000,000원을 피고 B에게 모두 지급한 후 2021. 5. 17. 이 사건 부동산에 관하여 청구취지 기재 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 다음과 같다.

1. 부동산의 표시

소재지 : 경기도 이천시 D

지목 : 전

면적 : 952㎡

매매대금 : 65,000,000원

계약금 10,000,000원, 잔금 55,000,000원은 2021년 5월 17일에 지불함.

부동산 인도일 : 2021년 5월 17일

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정]

매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행 한자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

- 본 계약은 매수인이 현장을 답사하고 등기부등본 분석결과 소유권 및 소유권 이외의 권리를 확인하고 계약함

- 매수인은 본 매매 토지가 지적도상 맹지임을 알고 현황도로를 사용하는 것임을 알고 진행하는 계약임

- 첨부서류 : 중개대상물 확인·설명서, 지적도, 토지대장, 토지이용확인서

라. 피고 C이 작성한 이 사건 부동산에 관한 중개대상물 확인설명서 ④ 입지조건란에는 ‘도로와의 관계 : 3m 도로에 접함’이라고 기재되어 있고 포장, 비포장 중 포장란에 체크 표시가 되어 있다.

마. 이 사건 부동산은 맹지로서 바로 옆 국유지인 이천시 E 임야 793㎡(피고 B의 오빠 F이 대부받아 경작하고 있다, 이하 ‘이 사건 임야’라 한다)를 통하여 G 임야에 아스팔트로 포장된 폭 3m의 현황도로(이하 ‘이 사건 현황도로’라 한다)를 이용할 수 있다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구취지에 관한 청구원인

1) 원고는 이 사건 부동산과 현황도로가 접하여 있어 그 사용에 아무런 지장이 없다는 피고들의 말을

믿고 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그런데 이 사건 부동산과 현황도로는 접하여 있지 않고 그 사이에 이 사건 임야가 존재하며 이 사건 임야에서 농사를 짓는 F이 원고의 통행과 접근을 막고 있다. 피고들은 이 사건 현황도로의 사용이 가능하지 않음에도 원고를 기망하였고 원고는 그에 관한 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 기망 또는 착오를 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다.

2) 피고 B는 이 사건 매매계약에 따라 현황도로를 확보하여 원고에게 이전하여 줄 의무가 있는데 이를 이행하지 아니하고 그 이행도 불가능하므로 피고 B의 채무불이행을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다.

3) 따라서 피고 B는 원고로부터 이 사건 부동산에 관하여 마친 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행 및 이 사건 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고에게 매매대금 65,000,000원을 반환하여야 하고, 이 사건 매매계약이 취소 또는 해제됨에 따라 매도자인 피고 B와 불법행위자인 공인중개사 피고 C은 공동하여 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 상당액의 손해배상금으로 10,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구취지에 관한 청구원인

이 사건 매매계약에 취소 또는 해제 사유가 없다 할지라도 현황도로 확보의무를 불이행한 채무불이행 또는 이 사건 부동산의 하자에 대한 담보책임에 따라 피고 B는 원고가 입은 손해에 대한 배상으로 이 사건 매매계약의 매매대금 65,000,000원에서 이 사건 부동산의 객관적인 가격인 공시지가 31,416,000원의 차액인 33,574,000원(33,584,000원의 오기로 보인다)을, 피고 C은 잘못된 중개행위에 기한 손해배상으로 피고 B와 연대하여 위 돈 중 10,000,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 기망에 기한 취소

원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 부동산이 이 사건 현황도로와 붙어 있다거나 이 사건 임야 부분까지 그냥 사용할 수 있다고 말하는 등 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하게 하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 증거 및 을가 제1호증의 기재에

변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 매매계약 전에 이 사건 부동산을 답사하여 이 사건 토지가 맹지라는 사실, 이 사건 현황도로의 위치와 존재를 모두 확인하고 잔금 지급기일 이전에 이 사건 부동산에서 농작물을 경작하기 시작한 사실을 인정할 수 있고 피고 C이 작성한 이 사건 부동산에 관한 중개대상물 확인설명서 ④ 입지조건란에 기재된 ‘도로와의 관계 : 3m 도로에 접함’ 부분은 이 사건 부동산에서 이 사건 현황도로에 이르는 통로가 있다는 취지로 보인다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 착오에 의한 취소

원고가 주말농장이나 농막 설치를 목적으로 이 사건 부동산을 매수한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로 원고가 농사를 짓기 위하여 혹은 농막을 설치하기 위하여 이 사건 임야를 통하여 이 사건 현황도로에 출입하는 것이 불가능하거나 현저히 곤란한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 원고가 이 사건 부동산의 현황에 관하여 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였음을 인정할 증거가 없다. 오히려 을나 제1 내지 3호증의 각 기재 및 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 차량을 이용하여 이 사건 임야를 통해 이 사건 부동산에 출입하며 이 사건 부동산을 용도에 따라 이용할 수 있는 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

다. 채무불이행에 의한 해제

원고가 제출한 증거들만으로 피고 B에게 현황도로를 확보하여 원고에게 이전하여 줄 의무가 있거나 원고가 이 사건 임야를 자유로이 사용할 수 있도록 해주어야 할 의무가 있다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약에 관한 계약서에 원고의 위와 같은 주장에 관한 아무런 기재가 없는 사실, 피고 B가 국유지인 이 사건 임야의 사용권을 보장할 수 있는 지위에 있지 않은 사실을 인정할 수 있고 위 인정사실에다가 원고도 이 사건 매매계약 당시 이 사건 임야가 국유인 사실을 알았던 것으로 보이는데 이 사건 임야의 면적 등에 비추어 이를 피고 B가 원고에게 아무런 조건 없이 사용하게 해준다는 것은

경험칙에 반한다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 손해배상 책임

1) 피고 B의 채무불이행 책임

피고 B에게 이 사건 매매계약과 관련한 채무불이행이 없었음은 앞서 본 바와 같으므로 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

2) 하자담보 책임

원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B가 매도한 이 사건 부동산에 이 사건 매매계약에서 정한 목적을 달성함에 있어 하자가 있다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 피고 C의 공인중개사법 위반 등

원고는 피고 C이 이 사건 매매계약을 중개하는 과정에서 공인중개사법 또는 민법상 선량한 관리자의 주의의무를 위반하였다고 주장한다. 피고 C이 작성한 이 사건 부동산에 관한 중개대상물 확인설명서 ④ 입지조건란에 ‘도로와의 관계 : 3m 도로에 접함’이라고 기재되어 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나 앞서 본 바와 같이 이 부분은 이 사건 부동산에서 이 사건 현황도로에 이르는 통로가 있다는 취지로 보아야 하고 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 이 사건 매매계약 체결 과정에서 허위 광고를 하거나 허위의 설명을 하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판사 정도영