

서울북부지방법원 2021. 9. 8 선고 2020가합29013(본소), 2020가합29020(반소) 판결 [원상회복
청구의 소 · 매매대금지급청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 신중앙

담당변호사 김인식

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 태영

담당변호사 김동호

피 고 D

변 론 종 결 2021. 8. 18.

판 결 선 고 2021. 9. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 각 102,500,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들과 피고에 대한 본소 청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분 중 90%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고)들과 피고는 연대하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고(반소원고)들에게 각 102,500,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 11.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 4. 10. 공인중개사인 피고의 중개로 피고(반소원고)들과 피고(반소원고)들이 각 1/2 지분을 공유하고 있던 서울 마포구 E, F에 있는 G건물 제8층 H호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관하여 매매대금을 505,000,000원으로 한 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 피고(반소원고)들에게 같은 날 계약금 50,000,000원을, 2020. 5. 8. 중도금 100,000,000원을 각 지급하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조 [목적] 이 사건 주택의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금

을 아래와 같이 지불하기로 한다.

- 매매대금 505,000,000원
- 계약금 50,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함
- 현임대보증금 150,000,000원은 현 상태에서 매수인이 승계함
- 중도금 100,000,000원은 2020년 5월 8일에 지불한다
- 잔금 205,000,000원은 2020년 6월 10일에 지불한다

제2조 [소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력 하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2020년 6월 10일로 한다.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고 계약을 체결함
 3. 현재 임대차 계약은 보증금 150,000,000원, 임대차기간은 2022년 3월까지임
- 나. 한편, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 아래와 같은 내용이 기재된 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 교부하고, ‘토지이용계획’란과 ‘지역·지구등 지정여부’란에 개발행위허가제한지역(2019-01-31)(주택재개발정비예정구역)이 기재되어 있는 이 사건 주택의 대지 중 일부인 서울 마포구 E 대 236.5㎡에 관한 토지이용계획 확인서(열람용)를 출력하여 교부하였다.

⑨ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

I 일대 재개발추진구역안에 있는 매물로 타당성검토를 끝나고 구역지정을 위한 주민투표가 진행중에 있음.

(주택재개발정비예정구역)

다. 피고(반소원고) C은 2020. 5. 20. 원고에게 ‘이 사건 주택이 있는 서울 마포구 E 토지와 J 토지가 주택재개발정비구역에서 제외되는 내용으로 심의안을 준비 중이라는 구청 직원들과의 2020. 5. 19.자 회의 결과를 G건물 소유자들의 단체채팅방에서 전달받았다’는 내용의 문자를 보냈다.

라. 원고는 2020. 5. 21. 피고를 통해 피고(반소원고) C에게 이 사건 매매계약을 무효화하고 싶다는

제안을 하였으나, 피고(반소원고) C은 이를 거절하였다.

마. 원고는 2020. 6. 5.경 피고(반소원고) B에게 ‘피고들로부터 이 사건 주택이 향후 재개발예정구역으로 지정될 것이라는 설명을 듣고 이를 신뢰하여 시세보다 높은 가격에 이 사건 매매계약을 체결하였는데 이미 개발예정구역에서 제외된 상태이고 피고(반소원고)들이 이 사건 주택에 관한 정확한 정보를 제공할 의무가 있음에도 그 의무를 이행하지 아니하여 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 민법 제110조에 따라 이 사건 매매계약을 취소하고, 원상회복을 구한다’는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 내용증명 우편은 그 무렵 피고(반소원고) B에게 도달하였다.

바. 피고(반소원고) C은 2020. 6. 9. 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 이행을 독촉하는 내용의 문자를 보냈다.

[인정근거] 갑 제1~5호증, 제6호증의2, 을가 제1호증의3, 4, 을가 제2호증의1, 2, 3, 을가 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고(반소원고)들로부터 이 사건 주택이 재개발예정구역에 위치해 있고 현재 구역지정 동의서를 받고 있는 중이라는 설명을 들었고, 피고도 재개발정비구역으로 확정되면 입주권을 받을 수 있는 부동산이라는 설명을 하여 이를 신뢰하고 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 실제로는 이 사건 주택을 재개발정비구역에서 제외시키기로 하는 내용의 심의가 이루어진지 꽤 되었고, 소유자들로부터 구역지정 동의서를 받고 있지도 않았다.

피고(반소원고)들은 신의성실의 원칙상 원고에게 이 사건 주택에 관한 정확한 정보를 제공할 의무가 있음에도 이 사건 주택이 재개발정비구역에서 제외되었거나 제외될 가능성이 있다는 설명을 하지 아니한 채 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였고, 피고도 피고(반소원고)들과 통모하여 공인중개사로서 위와 같은 사정을 그대로 설명할 의무가 있음에도 원고를 속인 채 이 사건 매매계약을 체결하게 하였으므로, 피고(반소원고)들과 피고는 연대하여 원고에게 불법행위를 원인으로 한

손해배상으로 원고가 이 사건 매매계약에 따라 지급한 150,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

매매를 함에 있어서 매도인이 매수인에게 매매와 관련된 어떤 구체적인 사정을 고지하지 아니함으로써, 장차 매매의 효력이나 매매에 따른 채무의 이행에 장애를 가져와 매수인이 매매목적물에 대한 권리를 확보하지 못할 위험이 생길 수 있음을 알면서도, 매수인에게 그와 같은 사정을 고지하지 아니한 채 매매계약을 체결하고 매매대금을 교부받는 한편 매수인은 그와 같은 사정을 고지받았더라면 매매계약을 체결하지 아니하거나 매매대금을 지급하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는, 신의성실의 원칙상 매수인에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 매도인에게 있다고 할 것이므로, 매도인이 매수인에게 그와 같은 사정을 고지하지 아니한 것이 불법행위인 기망에 해당할 수 있다(대법원 1991. 12. 24. 선고 91도2698 판결, 대법원 2007. 6. 28. 선고 2006다55869 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 앞서 본 사실과 이 법원의 마포구청장에 대한 사실조회결과에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 마포구청장이 이 사건 매매계약 체결 전인 2019. 1. 31. 서울 마포구 E 대 236.5㎡를 포함한 103,979㎡에 관하여 도시 및 주거환경정비법 제19조 제7항에 따라 마포구 I 일대 주택재개발정비계획 수립 중인 지역에 해당함을 이유로 건축물의 건축 및 토지의 분할을 제한하는 행위제한을 고시한 점, ② 원고가 피고로부터 교부받은 토지이용계획 확인서에도 위 고시의 내용이 반영되어 있었고, 피고도 중개대상물 확인·설명서에 주택재개발정비구역으로 지정되었다고 기재한 것이 아니라 ‘주택재개발정비에정구역’이라고 기재하였던 점, ③ 이 사건 주택을 주택재개발정비구역에서 제외하는 내용의 서울 마포구 I 일대 정비계획 수립 및 정비구역지정(안)에 대한 마포구청장의 공람·공고는 2020. 12. 24.에야 이루어진 점, ④ 피고(반소원고)들이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 주택이 주택재개발정비구역에서 제외되었거나 제외될 가능성이 크다는 사실을 알고 있었다고 볼만한 자료가 없는 점(원고가 변론종결 후 제출한 자료 역시 위와 같은 사정에 관한 자료라고 보기 어렵다) 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고(반소원고)들과

피고가 통모하여 신의칙상 인정되는 고지의무를 위반하여 원고를 기망하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

앞서 본 사실에 의하면, 원고는 피고(반소원고)들에게 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 각 102,500,000원(=205,000,000원 × 1/2)을 지급할 의무가 있다.

한편, 피고(반소원고)들은 원고가 위 102,500,000원에 대한 잔금지급일 다음 날인 2020. 6.

11.부터 반소장 부분 송달일까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금도 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가

도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의

책임을 지지 않는 것이고 이와 같은 효과는 이행지체의 책임이 없다고 주장하는 자가 반드시

동시이행의 항변권을 행사하여야만 발생하는 것은 아님바(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54604,

54611 판결 참조), 앞서 본 사실에 의하면, 이 사건 매매계약에 따른 피고(반소원고)들의 이 사건

주택에 관한 소유권이전등기절차 이행 및 이 사건 주택 인도 의무와 원고의 잔금지급의무는

동시이행관계에 있다고 할 것인데, 을가 제2호증의2, 3의 각 기재만으로는 피고(반소원고)들이

원고에게 이 사건 주택의 소유권이전등기에 필요한 서류 일체와 이 사건 주택의 점유 이전을 위한

이행제공을 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 잔금 지급기일의

경과만으로 원고가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없다고 할 것이어서 피고(반소원고)들의 위 주장은

받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 피고(반소원고)들의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의

피고(반소원고)들과 피고에 대한 본소 청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소 청구는 각 이유 없어

이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이창열, 판사 정우혁, 판사 정현서