

서울중앙지방법원 2016. 12. 16 선고 2016가합519268 판결 [매매대금감액 등 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

피고C

변론 종결2016. 11. 4.

판결 선고2016. 12. 16.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 108,838,800원, 원고 B에게 2,221,200원 및 각 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2015. 11. 30. 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지 및 건물'이라 한다)을 매매대금 28억 원에 매수하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조 매매목적물

매도인(피고)과 매수인(원고들)은 쌍방합의로 다음과 같이 부동산의 매매계약을 체결한다.

토지: 서울시 마포구 D	면적	208.90 m ²
건물: 서울시 마포구 D 위 지상(지하1층~지상4층)	면적	463.08 m ²
※ 실제면적과 공부상면적이 다를 경우에는 공부상면적에 준함.		

제2조 매매대금

(1) 매매목적물에 대한 매매총액 일금 28억 원

(3) 원고들은 매매대금을 피고에게 다음과 같이 지불한다.

계약금	3억 원	계약시
중도금	4억 원	2015년 12월 21.일
잔금	21억 원	2016년 01월 20.일

제3조 매매대금 등의 지급

잔금 확정지급 금액은 매매대금에서 아래의 금액을 제외한 금액으로 산정한다.

(1) 계약금 및 중도금

(2) 임대차보증금

제6조 매매목적물의 하자

(1) 현 시설물 상태의 매매계약이다. 피고는 계약일에 중개대상물 확인설명서를 작성하여 교부한다.

(2) 피고는 상기의 부동산을 물리적, 기능적 하자가 없는 상태로 잔금일에 원고들에게 인도하여야 한다. 잔금일 이전에 발견 또는 발생한 하자에 대해서는 피고의 책임부담으로 하고, 잔금일 이후에

발견 또는 발생한 하자에 대해서는 원고들의 부담으로 한다.

제8조 임대차내역과 월세의 징수

피고는 잔금 일에 임대차계약을 다음과 같은 조건으로 원고들에게 책임지고 포괄승계한다.

(포괄양도양수계약을 별도로 체결한다.)

임대차보증금 합계170,000,000원	월임대로 합계9,760,000원	월관리비 합계400,000원
※ 별첨1 임대내역서 첨부		

별첨1-임대내역서

지하1층	E	10,000,000	1,960,000	100,000	2016. 7. 10.
1층	F	20,000,000	3,000,000	100,000	2016. 5. 27.
2층	G	20,000,000	2,300,000	100,000	2016. 8. 11.
3층	H게스트하우스	120,000,000	2,500,000	100,000	2016. 7. 24.
4층	H게스트하우스	170,000,000	9,760,000	400,000	
합계					

나. 원고들은 피고에게, 계약 당일인 2015. 11. 30. 계약금 3억 원, 2015. 12. 21. 중도금 4억 원을 각 지급하였고, 2016. 1. 19. 이 사건 건물에 관한 기존 임대차보증금 합계 1억 7,000만 원을 공제한 잔금 19억 3,000만 원을 지급한 후 같은 날 이 사건 토지 및 건물 중 98/100 지분에 관하여 원고 A 명의로, 나머지 2/100 지분에 관하여 원고 B 명의로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물 1층 'F 카페' 점포 옆 약 6평 공간을 창고(이하 '이 사건 창고'라 한다)로 사용하고 있었는데, 위 창고 부분은 당초 주차장 용도의 공간에 벽과 사시 출입구를 설치하여 만들어진 건물로서 이 사건 건물 1층 총 면적(88.32㎡)에는 포함되지 않은 부분이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4, 9, 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

원고들은 피고로부터 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 이전받은 후 이 사건 창고 부분을 임대하는 과정에서 위 창고 부분이 실제로 필로티 주차장이었고, 피고가 임의로 벽을 세워 창문을 만들고 샷시로 출입구를 만들어 놓은 불법건축물이라는 사실을 알게 되었으며, 결국 이 사건 창고 부분은 간이음식점으로 영업할 수 없어 임대가 불가능하게 되었다.

이 사건 매매계약은 임대수익을 위한 것으로서 이 사건 창고 부분 역시 임대가 가능함을 전제로 체결된 것인데, 위 창고 부분은 그 용도가 필로티 주차장으로 임대가 불가능한 불법건축물이어서 매매목적물에 하자가 존재하므로, 피고는 원고들에게 민법 제580조 소정의 하자담보책임에 따른 손해를 배상할 책임이 있다.

또는(선택적으로), 피고는 원고들에게 이 사건 매매계약 체결 당시 위와 같은 하자를 고지하지 아니하고 임대가 가능하다고 원고들을 기망함으로써 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 피고는 원고들에게 불법행위로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

이로 인하여 원고들은 이 사건 창고 면적에 해당하는 토지 공시지가 111,060,000원(=토지 공시지가 평당 18,510,000원 × 6평) 상당의 손해를 입었으므로, 피고는 원고 A에게 108,838,800원(=111,060,000원 × 98/100 지분), 원고 B에게 2,221,200원(=111,060,000원 × 2/100 지분) 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 민법 제580조 하자담보책임의 발생 여부

갑 제1, 6 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 의하면, 원고들은 임대수익을 목적으로 I학교 주변의 건물을 알아보던 중, 2015. 11. 중순경 원빌딩부동산중개 주식회사의 직원인 J으로부터 이 사건 토지 및 건물에 관한 물건보고서를 전달받았는데, 위 물건보고서에는 1층이 F 카페(20.72평), 창고(6평)로 나뉘어져 분리하여 임대가 가능한 것으로 기재되어 있었던 사실, 원고들은 피고로부터 이 사건 토지 및 건물을 매수하여 원고들 명의로 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 창고 부분을 임대하기 위하여 부동산 사무실에 이 사건 창고를 임대보증금 2,000만 원, 월 차임 150만 원, 관리비 10만 원에 임대를 의뢰한 사실, 그러던 중 이 사건 건물 2층 'G'의 임차인인 K가 이 사건 창고 부분을 임차하여 샌드위치 가게를 하고 싶다는 의사를

밝혔고, 원고들은 2016. 2. 28. K와 이 사건 창고 부분에 관하여 임대보증금 1,300만 원, 월 차임 120만 원, 관리비 10만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하기로 합의하였는데, 임대차계약을 체결하는 과정에서 이 사건 창고가 관할 관청의 허가 없이 이 사건 건물의 주차장 위에 증축된 무허가 건물임을 이유로 임대차계약이 무산된 사실을 인정할 수 있다.

그러나, 앞서 든 각 증거, 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 증인 L, J의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 건물에 대한 건축물대장(을 제2호증)에 의하면, 1층 바닥면적은 88.32㎡(약 26.72평)로 이 사건 창고 부분(6평, 약 19.83㎡)은 건물 면적에 포함되어 있지 않았고, 이 사건 매매계약상 임대목록에도 포함되어 있지 않았던 점, ② 이 사건 건물 1층 면적 88.32㎡ 전체가 'F 카페'로 임대되어 사용되고 있는 점, ③ 이 사건 매매계약 체결 과정에서 피고측은 원고들에게 이 사건 창고에 대하여 로드뷰로 당시 창고 부분에 임대하였던 가게 현황 사진을 보여주었고, 실제로 피고는 이 사건 창고 부분에 대하여 2004년 M에게, 2008. 6. 30.부터 2010. 6. 30.까지 N에게 임대를 준 사실도 있었던 점, ④ 피고는 이 사건 창고 부분을 임대하거나 직접 창고로 사용하여 오는 동안 위 창고 부분에 대하여 관할 관청으로부터 시정명령을 받거나 과태료 등을 납부한 사실이 없는 점, ⑤ 이 사건 매매계약 체결 당시 피고측 중개인이었던 증인 L과 원고측 중개인이었던 증인 J은 "피고측이 매매계약 체결 과정에서 원고들에게 '관할 관청의 불법건축물 단속을 피하기 위하여 이 사건 창고 출입문에 바퀴가 달린 샤시구조물을 설치한 사실'과 '이 사건 창고 부분이 임대는 가능하나 식음료 및 요식업으로 임대할 경우 주변 상인들이 위 샤시구조물 부분에 대하여 민원을 제기할 수 있다'는 취지의 내용을 고지하였고, 이에 대하여 원고들이 위 창고 부분을 자신들의 미술품 보관 창고 등으로 직접 사용하거나 옷가게 등 임대를 하겠다는 취지로 말하였다"고 증언하고 있는 점, ⑥ 원고들은 이 사건 매매잔대금을 지급하기 전 이 사건 창고를 포함한 이 사건 건물 내부를 확인한 점, ⑦ 이와 같은 사정들을 고려할 때, 원고들은 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 창고 부분이 건축법상 문제가 있는 건축물임을 알고 있었거나 충분히 알 수 있었다고 봄이 상당한데, 그럼에도 이 사건 창고 부분에 대하여 아무런 이의를 제기하지 아니하고 피고에게 매매잔대금을 모두 지급한 후 이 사건 토지 및 건물에 대하여 소유권이전등기를 마친 점에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로 이 사건 건물에

매매계약상의 하자가 존재한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 하자담보책임에 관한 주장은 이유 없다.

나. 기만에 의한 불법행위책임의 발생 여부

1) 기만에 의한 손해배상책임이 성립하기 위해서는 거래당사자 중 일방에 의한 고의적인 기망행위가 있고 이로 말미암아 상대방이 착오에 빠져 그러한 기망행위가 없었더라면 사회통념상 하지 않았을 것이라고 인정되는 법률행위를 하여야 한다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2004다62641 판결). 재산적 거래관계에 있어 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 것이요 경험칙상 명백한 경우 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 하겠으나, 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래관행상 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 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 창고는 실제로 과거에 임대된 적이 있었고, 피고는 원고들에게 당시 창고 부분에 임대하였던 가게 현황 사진을 보여준 점, ② 피고는 이 사건 창고 부분을 임대하거나 직접 창고로 사용하여 오는 동안 위 창고 부분에 대하여 관할 관청으로부터 시정명령 등의 처분을 받은 사실이 없었던 점, ③ 원고들은 이 사건 매매계약 체결 과정에서 피고나 부동산중개인으로부터 이 사건 창고의 샤시출입문에 바퀴를 달게 된 경위와 이 사건 창고를 식음료 및 요식업으로 임대할 경우 민원이 제기될 수도 있다는 내용을 고지받았고, 이 사건 창고의 현황을 확인하였음에도 불구하고, 이에 대하여 아무런 이의 제기 없이 매매대금을 모두 지급하고 매매계약을 완결한 점, ④ 이 사건 창고의 면적은 약 6평에 불과하고 위 창고의 면적이 이 사건 건물의 1층 면적에 포함되어 있지도 않은 점에 비추어 보면, 갑 제1, 6 내지 10, 12 내지 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상만으로는 피고가 고지의무를 위반하여 원고들을 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리

이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 불법행위책임에 관한 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김한성

판사이상률

판사이아영

별지