

서울중앙지방법원 2017. 7. 14 선고 2015가합563923(본소), 2015가합573500(반소) 판결
[매매대금반환 · 매매대금 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

피고(반소원고) C

可 고 D

변론 종결 2017. 5. 12.

판결 선고 2017. 7. 14.

주 문

1. 피고(반소원고) C은 원고(반소피고)들에게 각 232,000,000원 및 그 중 각 10,000,000원에 대하여는 2015. 7. 18.부터, 각 37,000,000원에 대하여는 2015. 7. 20.부터, 각 185,000,000원에 대하여는 2015. 8. 17.부터 각 2015. 10. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들의 피고 D에 대한 주위적, 예비적 청구 및 피고(반소원고) C의 원고(반소피고)들에 대한 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고) C이, 원고(반소피고)들과 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주위적 청구취지 : 주문 제1항 및 피고 D는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) C와 공동하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 각 232,000,000원 및 그 중각 10,000,000원에 대하여는 2015. 7. 18.부터, 각 37,000,000원에 대하여는 2015. 7.20.부터, 각 185,000,000원에 대하여는 2015. 8. 17.부터 각 2015. 10. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지 : 피고 C은 원고들로부터 각자 387,707,298원을 지급받음과 동시에, 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2015. 7. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 피고 D는 원고들에게 각 16,146,351원 및 이에 대하여 2015. 8. 17.부터 2015. 10. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

[반소]

원고들은 피고 C으로부터 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2015.7. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수함과 동시에 피고 C에게 각자 421,000,000원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 피고 C은 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 하고, 별지 목록 제2항 기재 건물은 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.
- 2) 원고들은 피고 C과 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 자들이고, 피고 D는 원고들과 피고 C 사이의 매매계약을 중개한 공인중개사이다.

나. 이 사건 부동산 매매계약의 체결

- 1) 원고들은 2015. 7. 18. 피고 C으로부터 이 사건 부동산을 매매대금 940,000,000원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 매매대금은 계약 체결 당일 계약금 중 20,000,000원을, 2015. 7. 20. 나머지 계약금 74,000,000원을, 2015. 8. 17. 중도금 370,000,000원을, 2015. 9. 17. 잔금 476,000,000원을 각 지급하기로 약정하였다.
- 2) 원고들은 피고 C에게 2015. 7. 18. 계약금 중 20,000,000원을, 2015. 7. 20. 나머지 계약금 74,000,000원을, 2015. 8. 17. 중도금 370,000,000원을 각 지급하였다.

다. 원고들의 이 사건 매매계약 해제 의사표시

원고들은 2015. 9. 3. 이 사건 건물이 계약 당시 내벽이 썩고 곰팡이가 필 정도로 누수가 되고, 벽에 금이 가 외벽 일부가 내려앉을 정도로 하자가 있었는데 피고 C은 원고들에게 '건물에 아무런 문제가 없다'고 말하며 건물 내부를 보여주지도 않고 마치정상적인 건물인 것처럼 매도하였으므로, 매매계약의 해제를 요청하는 내용의 내용증명우편을 피고 C에게 발송하였고, 같은 날 피고 C에게 위 우편이 도달되었다.

라. 원고들의 이 사건 매매계약 취소 의사표시

원고들은 이 사건 소장에서 이 사건 건물에 존재하는 하자를 고지하지 않은 피고C의 행동은 기망행위이고, 원고들은 피고 C의 이러한 기망행위에 속아서 또는 착오에 빠져서 이 사건 매매계약을

체결하였으므로 이 사건 소장 부분의 송달로써 사기 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다고 하였고, 이 사건 소장 부분은 2015. 10.19. 피고 C에게 송달되었다.

[근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 12, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 피고 C에 대한 주장

1) 주위적 본소 청구

가) 이 사건 매매계약의 취소

이 사건 매매계약은 피고 C과 그의 배우자 E이 이 사건 건물에 존재하는 중대한 하자를 원고들에게 고지하지 아니함으로써 원고들을 기망하여 체결된 것으로, 원고들은 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사표시를 하였으므로 이 사건 매매계약은 취소되었고, 따라서 위 피고는 원고들로부터 지급받은 매매대금을 반환하여야 한다.

나) 이 사건 매매계약의 해제

이 사건 매매계약 체결 당시부터 이 사건 건물에는 하자가 있었고, 원고들은 이러한 하자를 알지 못하였으며, 알지 못하는데 과실이 없는바, 하자담보책임에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였으므로 이 사건 매매계약은 해제되었고, 따라서 위 피고는 원고들로부터 지급받은 매매대금을 반환하여야 한다.

2) 예비적 본소 청구

설령 이 사건 매매계약이 취소 또는 해제되지 않았더라도 이 사건 건물의 하자보수비 32,292,702원은 하자담보책임에 따라 이 사건 매매대금에서 감액되어야 하므로 피고 C은 원고들로부터 각자 이 사건 매매계약상 잔금에서 위 하자보수비를 감액한 금원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2015.7. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

나. 원고들의 피고 D에 대한 주장

1) 주위적 청구

피고 D는 피고 C와 함께 이 사건 건물에 하자가 없다고 원고를 기망하였으므로, 불법행위에 따른 손해배상으로서 원고들이 피고 C에게 기지급한 매매대금을 피고 C와 공동하여 반환하여야 한다.

2) 예비적 청구

원고들의 피고 C에 대한 주위적 본소 청구 및 피고 D에 대한 주위적 청구가 이유 없고, 나아가 원고들의 피고 C에 대한 예비적 본소 청구도 전부 또는 일부가 이유없을 경우, 피고 D는 공인중개사법 제30조 제1항에 따라 원고들에게 이 사건 매매대금에서 감액되지 않은 하자보수비 상당액을 지급하여야 한다.

다. 피고 C의 주장

이 사건 매매계약은 적법하게 체결된 것으로서 유효하고, 원고들이 피고 C에 대한 본소 청구에서 주장하는 것과 같은 취소사유 또는 해제사유는 존재하지 아니하므로, 원고들은 피고 C으로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 인수함과 동시에 피고 C에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하여야 한다.

3. 원고들의 피고 C에 대한 주위적 본소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약에서 피고 C의 기망행위 유무

1) 관련 법리

재산권의 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이임이 경험칙상 명백한 경우 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있고(대법원 2013.11. 28. 선고 2011다59247 판결 참조), 그럼에도 불구하고 이를 고지하지 아니하였다면 고지할 사실을 묵비함으로써 상대방을 기망한 것이 된다(대법원 2004. 4. 9. 선고2003도7828 판결 참조).

2) 판단

위 거시증거, 갑 제21 내지 23호증의 각 기재, 이 법원의 동작구청장에 대한 사실조회결과, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 F의 감정결과와 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 건물은 1989. 9.경 지층 및 지상 1, 2층 건물로 준공되었고, 1995. 8.경이 사건 건물의 3, 4층 부분이 증축된 사실, ② 이 사건 건물의 준공 당시 2층의 층고는 4.0m인 사실, 이 사건 건물의 현재 2층의 층고는 2.016m 또는 1.887m이고, 3층의 층고는 1.907m 또는 1.888m인 사실, ③ 이 사건 건물 준공 및 증축 당시 2층에서 3층으로 올라가는 계단은 한 방향으로 되어 있지 않고, 지그재그 형태로 계단 중간에서 방향이 1회 180도 바뀌는 방식으로 되어 있었던 사실, ④ 현재 2층에서 3층으로 올라가는 계단의 경우 한 방향으로 되어 있고 방향이 바뀌는 중간 위치에 3층 출입구가 위치하고 있는 사실, ⑤ 이 사건 건물의 건축대장상 연면적은 130.5㎡인데, 현재 연면적은 약 201.7㎡에 이르는 사실, ⑥ 이 사건 건물에 허용되는 연면적은 대지면적 86㎡에 용적률 200%를 적용한 172㎡인 사실, ⑦ 이 사건 매매계약서에는 '5층이 미등기임을 매수인은 인지함'이라는 문구가 기재되어 있을 뿐이고, 원고들은 이 사건 건물의 2층이 두 개의 층으로 나누어졌다거나, 이 사건 건물이 용적률 제한을 위반한 건물이라는 사정에 관하여는 고지 받지 못하였던 사실이 인정된다.

또한 위 1 내지 ⑤ 사실에 비추어 보면 이 사건 건물이 증축될 당시의 2층이 그 후무단으로 두 개 층으로 나누어진 사실, 이 사건 매매계약서에 미등기라고 기재된 5층은 사실은 준공 및 증축 당시의 4층에 해당하는 사실이 넉넉히 추인되는바, 위 사실들을 종합하여 앞에서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 건물은 2층의 불법 층 나누기와 용적률 제한을 위반한 하자가 있고, 이러한 하자는 단순히 건물의 옥상에 옥탑의 형태로 한 층을 미등기 증축한 것과는 달리 위법 상태를 해소하는 것이 사실상 불가능하거나, 가능하다고 해도 엄청난 비용이 소요될 것으로 보이므로 만약 매수인인 원고들이 이 사건 매매계약 체결 당시 이러한 사정을 고지 받았다면 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이 경험칙상 명백한 경우에 해당하므로, 매도인인 피고 C은 신의성실의 원칙에 따라 원고들에게 이 사건 건물의 하자에 관하여 고지할 의무가 있음에도 이를 고지하지 않는 방법으로 원고들을 기망하였다고 봄이 상당하고, 따라서 원고들은 민법 제110조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 취소할 수 있다.

나. 이 사건 매매계약의 취소

이 사건 건물에 존재하는 하자를 고지하지 않은 피고 C의 기망행위를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2015. 10. 19. 피고 C에게 송달된 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 2015. 10. 19. 적법하게 취소되었다.

따라서 피고 C은 부당이득반환으로서 원고들에게, 원고들로부터 지급받은 이 사건 매매대금 각 232,000,000원 및 그 중 각 10,000,000원에 대하여는 그 지급일인 2015. 7. 18.부터, 각 37,000,000원에 대하여는 그 지급일인 2015. 7. 20.부터, 각 185,000,000원에 대하여는 그 지급일인 2015. 8. 17.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일인 2015. 10. 19.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 원고들의 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

원고들은 피고 D가 피고 C과 공모하여 위와 같은 기망행위를 함으로써 피고 C과 공동불법행위를 저질렀으므로, 원고들이 피고 C에게 기지급한 매매대금 상당의 손해배상 의무가 있다고 주장한다. 그러나 피고 D가 피고 C과 공모하여 기망행위를 하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고 D의 기망행위를 전제로 한 원고들의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

위에서 본 바와 같이 원고들의 피고 C에 대한 주위적 본소 청구를 인용하므로, 원고들의 피고 D에 대한 예비적 청구는 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.¹⁾

5. 피고 C의 반소 청구에 관한 판단

이 사건 매매계약이 2015. 10. 19. 취소되었음은 앞에서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 매매계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 피고 C의 반소 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 C에 대한 주위적 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고들의 피고 D에 대한 주위적, 예비적 청구 및 피고 C의 반소 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김한성, 판사 임상은, 판사 이정덕

별지 목록

부동산의 표시

1. 서울 동작구 G 대 86m²

2. 위 지상 철근콘크리트 평슬래브지붕 근린생활시설 및 주택

1층 40.34m²

2층 40.34m²

3층 34.78m²

4층 15.04m²

지층 32.01m²

(내역 : 지층 및 1층, 2층 근린생활시설

3층, 4층 주택) 끝.

1) 앞에서 본 바와 같이 피고 D에 대한 예비적 청구는 위 피고에 대한 주위적 청구뿐 아니라, 피고 C에 대한 본소 청구에 관한 예비적 청구의 성격을 가진다.