

서울중앙지방법원 2024. 10. 29 선고 2022가단5313001(본소), 2023가단5466827(반소) 판결
[원상회복 등 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 승전

담당변호사 최영기, 김혜미

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 온담 담당변호사 김준호, 유혜림

소송대리인 변호사 한흥모

변 론 종 결 2024. 8. 27.

판 결 선 고 2024. 10. 29.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 기재 부동산에 관하여 2022. 4. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고(반소원고)에게 470,000,000원을 지급하라.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 265,000,000원 및 그중 10,000,000원에 대하여는 2022. 2. 17.부터, 140,000,000원에 대하여는 2022. 2. 25.부터, 45,000,000원에 대하여는 2022. 6. 11.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 70,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제2항과 같다1).

이 유

본소와 반소를 함께 본다

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 2. 17. 피고와 사이에, 원고의 딸 부부(C, 프랑스국인 D, 이하 ‘C 부부’라 한다)가 피고 소유의 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 매매목적물’이라 하고, 1동의 건물을 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 매수하기로 하는 부동산매매 가계약을 체결하고, 같은 날 피고에게 가계약금 1,000만 원을 지급하였다.

나. C 부부는 2022. 2. 25. 피고와 사이에, C 부부가 이 사건 부동산을 매매대금 665,000,000원에 매수하되, 같은 날 계약금 70,000,000원(기 지급한 가계약금을 제외하면 60,000,000원)과 1차 중도금 80,000,000원을, 2022. 6. 10. 2차 중도금 45,000,000원을, 2022. 11. 4. 잔금 470,000,000원을 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다.

다. C은 이 사건 매매계약에 따라 피고에게, 2022. 2. 25. 계약금과 1차중도금으로 140,000,000원을 지급하고, 2022. 6. 11. 2차 중도금으로 45,000,000원을 지급하였다. 한편, C 부부와 피고는 외국인 토지거래허가 문제로 이 사건 매매계약의 계약일자를 2022. 4. 5.로 변경한

매매계약서를 작성하였다.

라. 원고와 피고는 2022. 10. 1.경 이 사건 매매계약의 효력을 유지하되 매수인을 C 부부에서 원고로 변경하기로 합의하였다. 이에 따라 매수인을 ‘원고’로 하고 매매계약 일자는 ‘2022. 4. 5.’로 소급한 매매계약서를 작성하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

마. 원고는 2022. 10. 5. 이 사건 매매목적물의 임차인으로 이 사건 매매목적물에 거주하는 E에게 임대차기간 연장 문제로 전화를 하였다가 E으로부터 ‘집이 많이 기울었다. 집이 자빠지기 일보 직전이다. 골프공을 갖다 놓으면 부엌 쪽에서 거실 쪽으로 그냥 굴러간다. 한 5cm 기울었다. 옆의 F아파트와 비교해 보면 15cm 정도 기울었다’라는 말을 듣고는, 이 사건 건물이 기울어졌다는 사실을 알게 되었다.

바. 원고는 이 사건 매매계약의 중개인 G를 통하여 피고에게 이 사건 매매계약의 해제를 요구하였으나 피고가 이를 거부하였고, 이에 2022. 10. 7. 피고에게 휴대전화 문자메시지로 ‘집이 15도 정도 기울 사실을 고지하지 않았기 때문에 계약파기를 요구하였으나 피고가 거절하므로 민사 재판에 접수할 예정임을 알린다.’는 취지의 통지를 하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증, 을 제1, 11, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 본소 청구원인

1) 계약의 해제 또는 취소로 인한 매매대금반환청구

가) 민법 제580조에 따른 계약 해제로 인한 원상회복청구

이 사건 건물 및 이 사건 매매목적물의 기울기를 측정한 결과 ‘E등급’으로 측정되었는바, 이는 이 사건 매매목적물에 부동산 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능인 안전성을 결여한 중대한 하자가 있어 매매계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당하므로, 민법 제580조, 제575조 제1항에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 계약 해제로 인한 원상회복으로 기 지급받은 계약금과 1, 2차 중도금 합계 195,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 민법 제109조에 따른 계약 취소로 인한 부당이득반환청구

원고는 이 사건 매매목적물이 하자가 없는 부동산이라고 오인하고 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 원고의 오인은 법률행위 내용의 중요부분에 관한 것이고 피고에 의하여 유발되었으므로, 민법 제109조에 따라 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 부당이득의 반환으로 위 가)항 기재 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 민법 제580조에 따른 손해배상청구 또는 채무불이행으로 인한 손해배상청구원고는

선의·무과실의 매수인으로서 민법 제580조 제1항 본문, 제575조 제1항에 따라 계약 해제와 함께 손해배상을 청구할 수 있다. 피고는 이 사건 건물 및 이 사건 매매목적물에 기울어짐의 하자가 있다는 사실을 알고도 이를 숨기고 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으므로 피고는 원고에게 손해배상으로 위약금 70,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 반소 청구원인

이 사건 매매계약을 해제 또는 취소할 정도로 이 사건 건물이나 매매목적물의 기울어짐의 하자가 중대하다고 할 수 없고, 피고는 이 사건 매매목적물에 거주한 사실이 없었기 때문에 이 사건 건물 및 이 사건 매매목적물에 기울어짐의 하자가 있다는 사실을 알지 못하였으며, 오히려 이 사건 매매목적물의 현황을 제대로 확인하지 않은 채 이 사건 매매계약을 체결한 원고에게 기울어짐의 하자를 알지 못한 데에 대한 과실이 있다고 보아야 한다. 따라서 원고의 본소청구는 이유 없고, 이 사건 매매계약에 따른 이행으로 원고는 피고로부터 이 사건 매매목적물에 관한 소유권이전등기를 경료받음과 동시에 피고에게 미지급 매매대금 470,000,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고의 본소청구에 대한 판단

1) 계약 해제 또는 취소로 인한 대금반환청구

가) 관련 법리

(1) 민법 제580조, 제575조 제1항은 ‘매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 그로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있고, 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있다’고 규정하고 있다. 여기서 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다는 것은, 그 하자가 중대하고 보수가 불가능하거나 가능하더라도 장기간을 요하는 등 계약해제권을 행사하는 것이 정당하다고 인정되는 경우를 의미한다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2010다10252 판결, 대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다28886 판결 등 참조). 매매목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었는지 여부는 계약에 이르게 된 동기 및 목적, 계약 당시 당사자가 처한 상황, 목적물의 종류와 성상, 하자의 내용 및 정도, 보수에 소요되는 기간이나 비용 등 계약 체결 전후의 여러 사정들을 종합적으로 고려하여 매수인의 입장에서 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2023. 4. 13. 선고 2022다296776 판결 등 참조).

(2) 의사표시는 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 법률행위 중요부분의 착오란 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 있었더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결, 대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

(1) 갑 제16호증(감정보고서)의 기재, 주택 재건축사업의 안전진단 매뉴얼, 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 따른 ‘시설물의 안전진단 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검 · 진단편)’에 의하면, 이 사건 건물은 정면에서 보았을 때 앞 쪽으로 기울어져 있고 그 기울기가 1/91.5이고, 이 사건 매매목적물 거실 바닥은 주방 쪽에서 발코니 쪽으로 기울어져 있고 그 기울기는 1/110이며, 이 사건 매매목적물 내부 벽체도 발코니 쪽(건물 전방)으로 기울어져 있고 그 기울기는 1/205이고, 이를 평균하면 기울기가 $1/120[(1/91 + 1/110 + 1/205) \div 3]$ 인 사실, 위 평균값 1/120은 주택 재건축사업의 안전진단 매뉴얼에 따른 구분2) 및 시설물의 안전진단 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검 · 진단편)에 따른 구분3)에 의할 때 모두 최하등급인 ‘E등급’에 해당하는 사실은 인정된다(이하 ‘이 사건 기울어짐의 하자’라 한다).

(2) 그러나 을 제15, 16, 18호증의 각 기재, 이 법원의 송파구청에 대한 사실조회회신 결과, 이 법원의 H은행에 대한 금융거래정보회신 결과, 이 법원의 검증결과에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사정들에 비추어 보면, '이 사건 기울어짐의 하자'만으로는 이 사건 건물의 안전성에 결함이 있다고 인정하기에 부족하므로, 이 사건 매매목적물에 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없을 정도의 중대한 하자가 있다거나 이 사건 매매계약의 중요부분에 착오가 있는 경우에 해당한다고 볼 수 없다.

① 주택 재건축사업의 안전진단 매뉴얼에 따르면 건축물의 기울기에 더하여 건축물의 침하 여부까지 고려하여 안전성을 평가하도록 정하고 있고, 건축물의 침하에 관하여 육안조사 결과 '구조체에 침하균열이 없고, 건축물 주변지반에 이상 징후가 없는 상태'를 보수가 필요하지 않은 A등급으로 분류하고 있다. 그리고 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 따른 '시설물의 안전진단 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검·진단편)'에 따르면 '건축물의 기울기에 대한 상태평가기준이 d이하이면서 균열의 심한 변화를 동반하는 경우'를 중대한 결함으로 본다고 정하고 있다.

② 이 사건 기울어짐의 하자가 지반의 침하로 인한 것임을 인정할 증거가 없다. 오히려 이 법원의 검증 결과 이 사건 건물에 유의할 만한 균열을 발견할 수 없었고, 건축물의 전반적인 상태는 양호하였으며, 이 사건 매매목적물의 거실 바닥은 발코니 쪽으로 육안으로 확인될 만큼 기울어져 있으나 침실의 바닥은 기울어짐을 육안으로 확인하기 어려웠고, 주거 내 각 방의 문을 열고 닫는 데에 아무런 지장이 없었다.

③ 이 사건 건물은 2001. 12. 22. 사용승인을 받은 건물로서 신축한 지 20년 이상 경과하였는데, 이 사건 건물에 관하여 신축 후 현재까지 건물의 기울어짐 관련한 건물의 안전성에 관하여 송파구청에 민원이나 신고가 접수된 바 없다. 또한 H은행의 의뢰에 따라 작성된 이 사건 건물 I호에 대한 담보물현장가격조사서(조사기간 2021. 11. 18.)에는 '건물완성도 및 외장재, 시공상태'에 관하여 '관리상태 및 현상 양호함'이라고 기재되어 있다.

④ 원고는 이 사건 매매계약 체결 전에 이 사건 매매목적물 대신 이 사건 건물의 다른 호수를 방문하여 그 내부 상태를 살폈는데, 육안으로는 이 사건 건물과 방문한 호실의 기울어짐에 관하여 인지할 수 없었던 것으로 보인다. 원고는 거주 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하였고 이 사건 매매목적물에 관하여 전면적인 인테리어공사를 할 예정이었는바, 인테리어 공사를 통하여 이 사건 매매목적물의

바닥 기울어짐을 바로잡을 수 있고, 그 밖에 이 사건 매매목적물에 거주하는 데에 용인하기 어려운 불편이 있거나 안전성에 결함이 있다고 보이지 않는다.

다) 소결

따라서 이 사건 매매계약에 민법 제580조에서 정한 계약 해제사유 또는 민법 제109조에서 정한 계약 취소사유가 있음을 전제로 한 원고의 대금반환청구는 이유 없다.

2) 민법 제580조 또는 채무불이행을 원인으로 한 손해배상청구

살피건대, ① 이 사건 건물 및 이 사건 매매목적물의 기울어짐 하자로 인하여 원고가 입은 손해는 기울어짐의 하자가 부존재하는 상태와 현 상태의 교환가치 차액 상당이라고 할 것인데 이를 산정할 수 있는 자료가 없으므로, 민법 제580조, 제575조 제1항에 기한 손해배상청구는 이유 없고, ② 갑 제11, 12, 17호증의 각 음성이나 기재만으로는 피고가 이 사건 매매목적물의 기울어짐 하자를 알고도 이를 감춘 채 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 채무불이행을 원인으로 한 손해배상청구도 이유 없다.

나. 피고의 반소청구에 대한 판단

앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 매매계약에 따른 이행으로 원고는 피고로부터 이 사건 매매목적물에 관한 소유권이전등기를 경료받음과 동시에 원고에게 미지급 매매대금인 490,000,000원을 지급할 의무가 있으므로, 피고의 반소청구는 이유 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이근영

별지

1) 반소 청구취지에 반대의무인 소유권이전등기의무의 등기원인이 누락되어 있는바, 이는 착오임이

분명하므로 주문과 같이 '2022. 4. 5.자 매매'를 원인으로 한 것으로 선택한다.

2) A등급: 1/750 이하, B등급: 1/750 초과 1/500 이하, C등급: 1/500 초과 1/300 이하, D등급:
1/300 초과 1/200 이하, E등급: 1/200 초과

3) A등급: 1/750 이내, B등급: 1/500 이내, C등급: 1/250 이내, D등급: 1/150 이내, E등급: 1/150
초과