

수원지방법원 성남지원 2016. 1. 14 선고 2015가단211370 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. 한국공인중개사협회

변론 종결 2015. 12. 10.

판결 선고 2016. 1. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B는 7,000만 원, 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 피고 B와 연대하여 위 돈 중 1,000만 원 및 위 각 돈에 대하여 소장 부분 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 다툼 없는 사실

가. 원고는 2015. 4. 16. 공인중개사인 C의 중개로 피고 B와 사이에 피고 B 소유인 성남시 분당구 D건물 105동 비02호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 매매대금 1억 9,700만 원인 매매계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 계약에 따라 2015. 4. 16. 계약금 1,000만 원, 2015. 5. 7. 중도금 5,000만 원을 각각 지급하였다.

다. 이 사건 계약상 잔금일은 2015. 5. 29.인데, 원고는 2015. 5. 26. 이 사건 주택에 누수 등 하자가 있음을 주장하며 잔금 지급을 거부하였다.

라. 피고 협회는 C와 사이에 C이 중개행위 과정에서 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 때 그 손해를 보상하기로 하는 공제계약을 체결하였다.

2. 피고 B에 대한 청구에 관하여

가. 사기를 이유로 한 계약취소 주장(주위적 청구원인)에 관하여

1) 원고 주장의 요지

이 사건 주택의 방, 거실과 화장실에는 누수나 곰팡이가 피는 등 하자가 있는데도, 피고 B는 이 사건 주택에 아무런 문제가 없다며 하자를 은폐하고 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였다. 원고는 이를 이유로 이 사건 계약을 취소하므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 계약금 및 중도금 합계 6,000만 원을 반환하고 손해배상으로 1,000만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 판단

이 사건 계약 당시 이 사건 주택에 누수 등 일부 하자가 있었다는 점에 대하여는 피고도 다투지 아니한다.

그러나 나아가 피고가 이를 알면서도 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였다는 점에 관하여는 이를 인정하기에 충분한 증거가 없다. 오히려 을가 제3호증에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과

같은 사정을 알 수 있을 뿐이다. ① 원고는 이 사건 계약 이전에 처를 통하여 이 사건 주택을 둘러보고 별다른 하자가 없음을 확인한 다음이 사건 계약을 체결하였다. ② 원고가 주장하는 하자는 원고가 잔금일 전에 도배 등공사를 위하여 이 사건 주택을 방문하여 장판 등을 걷어내고 자세히 살펴보는 과정에 서야 비로소 발견된 것이다. ③ 이 사건 계약 당시 임차인이던 E도 이 사건 주택에 2년간 거주하면서 누수나 곰팡이 등 원고가 주장하는 하자가 있는지 알지 못했고, 피고에게 하자보수를 요청한 사실도 없었다.

피고 B의 기망행위를 전제로 하는 원고가 주위적 청구는 받아들이지 않는다.

나. 하자담보책임에 기한 계약해제 주장(예비적 청구원인)에 관하여

1) 원고 주장의 요지

원고는 위와 같은 하자를 발견한 후 피고 B에게 보수공사를 하여줄 것을 요구하였으나, 피고 B는 하자의 존재를 부인하거나 원고의 보수비용 부담을 주장하는 등으로 원고의 요구를 거절하여 원고는 이 사건 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었다. 원고는 이를 이유로 2015. 11. 16.자 청구원인변경신청서 부분 송달로써 이 사건 계약을 해제하므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 계약금 및 중도금 합계 6,000만 원을 반환하고 손해배상으로 1,000만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 판단

매매 목적물에 하자가 있는 때 매수인은 하자로 인하여 계약 목적을 달성할 수 없는 경우에만 계약을 해제할 수 있다(민법 제580조, 제575조 제1항). 그리고 여기서 '계약 목적을 달성할 수 없다'는 것은 일반적으로 물건의 하자를 저렴한 비용으로 용이 하게 보수할 수 없는 경우를 말한다.

이 사건 주택의 누수 등 하자가 비교적 적은 비용으로는 보수가 불가능한 정도라거나 위 하자로 말미암아 이 사건 주택의 사용·수익이 도저히 불가능한 정도에 이르렀다고 보기에 충분한 증거가 없다. 오히려 을가 제2, 4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B는 원고의 위 해제 의사표시 전인 2015. 6.경 자신의 비용으로 하자보수공사를 완료한 사실이 인정될 뿐이다. 위와 같이 하자보수가 완료된 이상 피고 B가 한때 원고에게 하자보수비용 부담을 요구하는 등의 태도를 보인 사실이 있다고 하더라도 이를 이유로 계약 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다고 볼 수도 없다.

하자담보책임에 기한 적법한 해제 의사표시가 있었음을 전제로 하는 원고의 예비적청구도 받아들이지 않는다.

3. 피고 협회에 대한 청구에 관하여

가. 기망행위에 따른 손해배상 주장(주위적 청구원인)에 관하여

1) 원고 주장의 요지

C은 이 사건 계약 당시 피고 B와 함께 이 사건 주택에 하자가 없는 것처럼 원고를 기망하였으므로, 위 불법행위로 원고가 입은 손해 1,000만 원을 배상할 의무가 있다.

2) 판단

C이 이 사건 계약 당시 원고를 기망하였다고 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 설명의무위반에 따른 손해배상 주장(예비적 청구원인)에 관하여

1) 원고 주장의 요지

C은 공인중개사로서 이 사건 주택의 상태에 관하여 원고에게 정확하게 설명하여 야 할 의무가 있는데도, 원고에게 '누수가 없다'며 사실과 다른 내용으로 설명함으로써 설명의무를 다하지 아니하였다. 따라서 피고는 C의 설명의무 위반으로 원고가 입은 정신적·물질적 손해의 일부로 1,000만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 판단

공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 배수 등 시설물의 상태, 벽면 및 도배의 상태 등을 확인하여 성실·정확하게 설명하여야 하고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 위 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 한다(공인중개사법 제25조, 공인중개사법 시행령 제21조).

갑 제3호증의 2의 기재에 의하면, C이 이 사건 계약 당시 원고에게 교부한 중개대상물건

확인·설명서에는 이 사건 주택에 관하여 '배수 정상', '벽면 누수 없음', '도배 보통임'이라고 기재되어 있는 점은 인정된다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 주택의 누수 등 하자는 방바닥 장판을 걷어낸 후에야 비로소 드러난 것인데, C에게 장판을 걷어낸 채 누수 여부를 확인하여 설명하여 줄 의무까지 있다고 보기는 어렵고, 달리 C이 고의 또는 과실로 설명의무를 다하지 아니하였다고 보기에 충분한 증거가 없다.

원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

판사 강화석