

울산지방법원 2018. 12. 14 선고 2018가단59696 판결 [매매대금반환청구 등]

재판경과

울산지방법원 2020. 7. 23 선고 2019나10330 판결

울산지방법원 2018. 12. 14 선고 2018가단59696 판결

전문

원고 A

소송대리인 변호사 김재곤

피고 주식회사 B

소송대리인 변호사 김석호

변론 종결 2018. 11. 30.

판결 선고 2018. 12. 14.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 울산 동구 C오피스텔빌딩 D호(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 소유자로, 2012. 11. 8. 원고와 사이에 임대보증금 1억 4,500만 원, 임대기간 2012. 12. 31.부터 2014. 12. 30.로 하는 임대차계약을 체결하였는데, 위 계약서의 특약사항에 '본 물건은 오피스텔로 1종 근린생활시설 및 업무시설임'이라고 기재하였다.

나. 이후 원고는 2014. 12. 2. 피고와 사이에 건물 부가세 11,704,140원, 전세금 1억4,500만 원을 포함한 매매대금 1억 6,500만 원(부가세 포함)에 피고로부터 이 사건 부동산을 매수하는 계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 건물은 근린생활시설 및 업무시설이므로 주거용으로 사용할 수 없음에도 불구하고 피고는 이러한 사실을 속이고 원고에게 이 사건 건물을 임대하고 이후 이를 매도하기까지 하였는바, 이 사건 매매계약은 피고의 기만에 의해 체결된 것이다.

설령 그렇지 않다고 하더라도 이 사건 건물이 주거용으로 사용될 수 없는 건물이라는 사실은 계약의 중요 부분에 해당하는데 이 사건 매매계약 체결 당시 원고는 착오로 이를 알지 못하였다.

이에 원고는 이 사건 매매계약을 사기 내지 착오에 의한 의사표시로서 취소하고 그 원상회복으로 매매대금의 반환을 구한다.

나. 피고의 주장

원고는 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 건물이 1종 근린생활시설 및 업무시설로 주거용 오피스텔이 아니라는 사실을 알고 있었다. 그러므로 이 사건 매매계약이 사기 또는 착오에 의한 의사표시로서 취소되어야 한다는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 기만에 의한 의사표시인지 여부에 대한 판단

1) 민법 제110조에 따라 사기를 이유로 의사표시를 취소하기 위하여는 거래당사자중 일방에 의한 고의적인 기망행위가 있고 이로 말미암아 상대방이 착오에 빠져 그러한 기망행위가 없었더라면 사회통념상 그 의사표시를 하지 않았을 것이라고 인정되는 경우이어야 한다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2012다16087 판결 참조).

2) 갑 제1, 7 내지 8호증의 각 기재에 의하면, 피고가 업무시설인 이 사건 건물을 주거용으로 불법개조한 후 원고에게 임대하고 이후 이를 매도한 사실은 인정된다. 그러나 ① 이 사건 건물이 주거용 오피스텔인지 업무시설(비주거용 오피스텔)인지 여부는 등기사항전부증명서를 통해 쉽게 확인이 가능한 점, ② 최초 원고와 피고가 임대차계약을 체결하면서 특약사항으로 이 사건 건물이 제1종 근린생활시설 및 업무시설임을 명시한 점, ③ 원고가 이 사건 건물을 임차하여 생활해 왔으므로 수도요금이나 전기요금 등이 주거용 건물과 달리 책정되고 있는 것을 알았을 것으로 보이는 점, ④ 원고와 피고는 임대차계약을 체결할 당시 각자 의뢰한 공인중개사를 통해 계약을 체결하였으므로 원고는 중개인으로부터 이 사건 건물에 관한 권리관계를 충분히 설명들을 수 있었던 점, ⑤ 달리 피고가 이 사건 건물에 관한 임대차계약 및 매매계약을 체결하면서 원고에게 이 사건 등기사항전부증명서에 반하는 허위의 사실을 설명하거나 고지하였음을 인정할 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 건물에 관한 권리관계를 고의로 숨기거나 고지하지 않았다고 인정하기 어렵다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

나. 착오에 의한 의사표시인지 여부에 관한 판단

위에서 본 바와 같이 이 사건 건물이 주거용이 아니라는 사실은 등기사항전부증명서를 통해 쉽게 확인되는 점, 이 사건 건물에 관한 임대차계약 및 매매계약서에도 이 사건 건물이 비주거용임을 표시하고 있고 거주 기간 동안 충분히 그러한 사실을 알 수있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때 원고는 이 사건 건물을 매수할 당시 이 사건 건물이 주거용 오피스텔이 아니라는 사실을 알았던 것으로 보이고, 설령 그렇지않다고 하더라도 이는 중대한 과실에 기한 것으로 취소할 수 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 우정민