

울산지방법원 2020. 7. 23 선고 2019나10330 판결 [매매대금반환청구 등]

재판경과

울산지방법원 2020. 7. 23 선고 2019나10330 판결

울산지방법원 2018. 12. 14 선고 2018가단59696 판결

전 문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 김재곤

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 김석호

변론 종결2020. 5. 28.

판결 선고2020. 7. 23.

제1심판결울산지방법원 2018. 12. 14. 선고 2018가단59696 판결

주 문

1. 원고의 항소 및 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로 피고는 원고에게 165,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 울산 동구 C오피스텔빌딩 D호에 관하여 울산지방법원 2014. 12. 2. 접수 제137704호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라. 예비적으로 피고는 원고에게 22,990,000원과 이에 대하여 2019. 11. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 예비적 청구를 추가하였다).

이 유

1. 제1심판결 이유의 인용

이 법원이 적을 이유는, 제1심판결문 제4쪽 10줄 이하를 아래와 같이 고치고 원고가 이 법원에서 예비적으로 추가한 청구에 대하여 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

『나. 착오에 의한 의사표시인지 여부에 대한 판단

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만(대법원 1995. 11. 21. 선고 95다5516 판결 등 참조), 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결 등 참조). 다만 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소할 수 없고, 여기서 '중대한 과실'이라 함은 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여하는 것을 의미한다(대법원 2000. 5. 12. 선고

99다64995 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 본다. 갑 제3 내지 5, 8호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물은 당초 사용승인된 구조에서 발코니를 없애고 방을 만드는 등 주거용으로 개조되었고 원고는 이를 전제로 피고와 임대차계약을 체결한 사실, 원고는 임대차계약 종료 무렵 피고에게 "임차인 입장인 본인으로선 위 임대차계약 기간이 만료되면 더 이상 위 목적 부동산에서의 거주가 불가능할 것으로 생각되어"라는 내용이 포함된 임대차계약해지통고서를 보냈다가 피고의 제의에 의해 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 각 인정할 수 있고, 이러한 사실관계에 비추어 보면, 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물을 주거용으로 사용하기 위하여 매수한다는 동기를 표시하였고, 원고의 위와 같은 동기는 이 사건 매매계약의 중요부분에 해당하며, 원고가 이 사건 각 부동산을 주거용으로 적법하게 사용할 수 없는 이상 이는 이 사건 매매계약을 취소할 수 있는 착오 사유에 해당한다.

그러나 앞서 든 사정들 및 제1심법원의 법무사 E 사무소에 대한 사실조회결과에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기업무를 대행한 법무사 사무실에서는 업무시설을 매매할 경우 취득세율이 주거용보다 4배 이상 높기 때문에 매수인에게 이러한 사정을 사전에 충분히 설명하였다고 확인하고 있는 점, ② 근린생활시설의 정의나 그 용도 및 근린생활시설을 주거용으로 이용하는 폐해에 대한 법적인 제재 같은 정보는 인터넷을 통하여 누구나 쉽게 찾아볼 수 있는 점 등을 더하여 보면, 원고가 위와 같은 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결한 데에는 이 사건 각 부동산의 매수인으로서 보통 요구되는 주의를 현저히 결여한 것으로 판단된다.

한편, 상대방이 악의로서 표의자의 착오를 알고 이를 이용한 경우에는 표의자는 중과실이 있다 하더라도 의사표시를 취소할 수 있으나, 앞서 든 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 피고측이 악의로서 원고의 위와 같은 착오를 알고 이용하였다고 인정할 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.』

2. 하자담보책임에 기한 매매계약 해제 주장에 대한 판단(주위적 청구에 대한 예비적 청구원인 추가 부분)

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 건물을 불법 개조한 후 이러한 사실을 모르는 원고에게 주거용으로 매도하였고, 주거용으로 불법 개조된 이 사건 건물은 매매목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 법률적 장애가 있는 경우에 해당하므로, 피고는 원고에게 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다. 원고는 이러한 하자를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 매매대금을 반환하고 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수할 의무가 있다.

나. 판단

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에 대하여 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다 할 것이고(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결 등 참조), 한편 주거를 목적으로 매매된 부동산을 주거 목적으로 사용할 수 없는 경우, 위와 같은 법률적 제한 내지 장애 역시 매매목적물의 하자에 해당한다 할 것이다. 그러나 민법 제580조 제1항 단서의 규정에 따라 매수인이 매매목적물에 그와 같은 법률적 제한 내지 장애가 있음을 알지 못한데 대하여 과실이 있는 경우에는 그 하자를 이유로 매매계약을 해제할 수 없는데, 앞서 본 것과 같이 매수인인 원고에게 매매목적물에 법률적 제한 내지 장애가 있음을 알지 못한 것에 과실이 인정되는 이상 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

3. 불법개조 부분 원상복구비용 청구에 대한 판단(예비적 청구)

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 건물을 불법 개조함에 따라 원고가 이 사건 건물을 적법하게 사용하기 위해서는 주거용으로 개조한 부분을 원상회복하여야 하므로 피고는 원고에게 그 원상회복 비용 22,990,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 본안전 항변에 대한 판단

피고는, 원고가 이 법원에서 당초의 청구와 소송물이 다른 청구를 추가하는 것은 심급의 이익을 해하므로 원고의 이 부분 청구는 부적법하다는 취지로 주장한다.

한편, 민사소송법 제408조의 규정에 따라 특별한 규정이 없으면 항소심의 소송절차에는 제1심의

절차가 준용되고, 청구의 변경에 관하여 항소심에 특별한 규정이 없으므로 민사소송법 제262조의 요건을 갖추면 청구의 변경을 할 수 있다(대법원 1984. 2. 14. 선고 83다카514 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보면, 원고의 이 사건 각 청구는 이 사건 건물에 대한 매매계약에 따른 동일한 생활사실에 관한 것일 뿐만 아니라 이 부분 청구는 원고가 제1심에서 주장한 매매계약의 하자로 주장한 사정과 동일한 원인에 기인하여 청구의 기초에 변경이 있다고 볼 수 없고, 소송절차를 현저히 지연시키는 경우에 해당한다고 보기도 어려우므로, 피고의 본안전 항변은 받아들이지 않는다.

다. 본안에 대한 판단

원고의 이 부분 주장 역시 하자담보책임에 기한 손해배상청구로 보이는데, 앞서 본 것과 같이 민법 제580조 제1항 단서에 의하여 매수인이 매매목적물에 법률적 제한 내지 장애가 있음을 알지 못하는데 대하여 과실이 있는 경우에는 그 하자를 이유로 손해배상청구 역시 할 수 없고, 매수인인 원고에게 매매목적물에 법률적 제한 내지 장애가 있음을 알지 못한 것에 과실이 인정되는 이상 원고의 이 부분 주장 역시 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 및 각 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 주위적 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 이 법원에서 추가한 각 예비적 청구도 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신형철

판사안복열

판사김현진