

인천지방법원 2017. 6. 21 선고 2016가단225512 판결 [매매대금감액청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2017. 5. 10.

판결 선고 2017. 6. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 86,000,000원과 이에 대하여 2015. 4. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 2015. 2. 24. 피고로부터 인천 남동구 C, 1층 109호(이하, 이 사건 부동산이라 한다)를 520,000,000원(부가세 별도)에 매수하였고, 2015. 4. 14. 피고에게 잔금을 지급함과 동시에 위 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 부동산의 분양계약서(이하, '이 사건 계약서'라 한다) 중 관련 내용은 다음과 같다.

부동산의 표시 : 인천 남동구 C, 1층 109호

전용면적 60.27㎡, 공용면적 21.668㎡, 분양면적 81.938㎡, 대지지분 21.306㎡

제1조 (분양대금) 오억 이천만원정

건물가액 312,000,000원, 대지가액 208,000,000원, 부가가치세 31,200,000원

총금액 551,200,000원

제5조 (분양면적의 증감 및 정산)

건축시공상의 분할 형편에 따라 다소 위치변경 및 분양면적이 증감될 수 있으며, 이경우 증감분은 평당가격을 적용하여 잔금 납부시 가감 정산하기로 한다.

제18조 (기타)

설계변경에 따른 공유부분의 위치 및 면적은 변경될 수 있으며, 을(원고)은 이에 대하여 이의를 제기할 수 없고, 을(원고)는 점포가격의 증감을 요구할 수 없다.

2. 원고의 주장

원고는, 이 사건 부동산에 관한 분양계약이 이른바 수량을 지정한 매매로서, 계약 당시 이 사건 부동산의 분양면적은 29.104평(전용면적 18.232평 + 공용면적 10.872평)이었는데, 2016. 4.경 위 부동산을 매도하기 위하여 확인한 결과 실제 분양면적은 24.804평(전용면적 18.232평 + 공용면적 6.572평)에 불과하므로, 원고는 민법 제574조(수량을지정한 매매의 목적물이 부족한 경우), 제572조에 의하여 피고에게 그 부족분에 대한 금액청구로서 4.3평에 해당하는 대금 8,600만원(평당 분양가 2,000만원 × 4.3평)의 지급을 구한다.

3. 판단

살피건대, 민법 제574조에서 규정하는 "수량을 지정한 매매"라 함은 당사자가 매매의 목적인 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 하여 정한 경우를 말하는 것이므로, 토지 매매에 있어 목적물을 등기부상의 평수에 따라 특정한 경우라도 당사자가 그 지정된 구획을 전체로서 평가하였고 평수에 의한 계산이 하나의 표준에 지나지 아니하여 그것이 당사자들 사이에 대상 토지를 특정하고 그 대금을 결정하기 위한 방편이었다고 보일 때에는 이를 가리켜 수량을 지정한 매매라 할 수 없는 것이다(대법원 1991. 4. 9. 선고 90다15433 판결 등 참조) 이 사건으로 돌아와 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산의 분양계약서에는 매매목적물의 전용면적, 공용면적, 총 분양면적이 기재되어 있으나, 평당 분양대금은 기재되어 있지 않고, 분양대금 역시 건물가액과 대지가액으로 나누어 기재되어 있을 뿐 평당 분양대금을 면적에 곱하는 방식으로 기재되어 있지 않은 사실이 인정되고, 위인정사실에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 부동산을 '1층 109호'라는 하나의 부동산으로 인식하고 그 평수는 다른 호수와 비교하여 분양대금을 결정하기 위한 수단이었다고 봄이 상당하므로 이 사건 부동산에 관한 분양계약을 수량을 지정한 매매로 보기는 어렵다고 할 것이니, 이를 전제로 하고 있는 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 더 살필 필요 없이 이유 없다.

가사 원고가 이 사건 부동산의 분양에 관여한 소외 D이 제공한 것으로 보이는 'E건물 분양가격 및 수익률표(갑 제2호증)에 착안하여 분양대금을 결정하고 위 서류에 기재된 대로의 면적을 분양받을 것을 기대하여 이 사건 청구에 이르렀다 하더라도, 1위 수익률표는 이 사건 분양계약에 있어 청약의 유인에 불과하므로 그 자체가 계약내용을 구성한다고 보기 어려운 점, 2 이 사건 계약서에 기재된 전용면적은 60.27㎡로서 위 수익률표 및 이 사건 부동산의 등기부상 기재된 전유부분의 면적과 차이가 없는 점, 3 이 사건 계약서 제18조에는 '설계변경에 따른 공유부분의 위치 및 면적은 변경될 수 있으며, 을(원고)은 이에 대하여 이의를 제기할 수 없고, 을(원고)은 점포가격의 증감을 요구할 수 없다'는 내용이 기재되어 있고, 원고가 주장하고 있는 분양면적의 일부 감소는 전유부분이 아닌 공유부분의 면적 변경에 따른 것이라는 점 등에 비추어 보면, 원고의 이 사건 청구는 어느 모로 보나 이유 없다 할 것이다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박성용