

제주지방법원 2016. 4. 21 선고 2015가합11379 판결 [매매대금반환 및 손해배상 청구]

전 문

원 고 A

피 고 농업회사법인 주식회사 시로미제주

변론 종결 무변론

판결 선고 2016. 4. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 281,752,700원 및 이에 대하여 2015. 10. 1.부터 2016. 2. 1.까지는연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시: 별지 청구원인 기재와 같다.

2. 무변론 판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호, 제257조)

재판장 판사 서현석, 판사 황미정, 판사 정승진

청 구 원 인

1. 원고와 피고 사이에 매매계약의 체결

원고는 2015. 4. 7. 피고와 별지목록 기재 부동산에 관하여 매매대금 247,100,000 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였는데, 원고는 피고에게 계약 당일 계약금으로 24,000,000원을 지급하였고, 같은 달 27.에 나머지 잔금 223,100,000원을 지급하였습니다. 피고는 위 매매잔금을 지급받음과 동시에 원고에게 별지목록 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료하여 주었습니다.

2. 별지목록 기재 부동산 상에 건축허가가 불가능한 사정 및 피고의 기망에 의한 매매 계약에 대하여

별지목록 기재 부동산은 현재까지도 맹지 상태인데, 진입로를 개설하기가 용이하지 않고, 피고로서도 건축인·허가를 전혀 신청하지도 않는 등 제반사정을 종합해볼 때, 별지목록 부동산은 건축인·허가를 받을 수 없는 부동산임이 분명합니다. 그럼에도 불구하고 피고는 원고에게 부동산중개사 사무실을 동원하여 이러한 사정을 철저히 속였고, 이에 속은 원고는 피고와 위 매매계약을 체결하였던 것입니다.

3. 피고의 계약불이행으로 위 매매계약의 무효

위 매매계약은 특약사항으로 '건축인·허가를 2015. 9.경까지 받지 못할 경우 본 계약은 원천무효로 한다.'고 정하고 있습니다. 따라서 피고는 위 특약에 따라 2015. 9.경까지 건축인·허가를 받아야 함에도 불구하고 현재까지 건축인·허가를 받지 않고 있으며, 원고가 여러 차례 건축인·허가를 받아 줄 것을 독촉하였음에도 이를 이행하지 않고 있으므로, 위 매매계약은 피고의 위 특약 위반으로 인하여 무효가 되었습니다.

이에 원고는 2015. 9. 3.경 피고에게 같은 달 11.까지 특약사항에 대한 이행을 촉구하는 한편, 계약불이행으로 인한 매매대금 반환 및 손해배상책임을 묻는다는 통보를 하였습니다.

4. 피고의 계약금의 배액 배상의무와 매매대금의 반환의무 발생

위 매매계약은 피고의 특약 불이행으로 인하여 무효가 되었으므로, 피고는 원고에게 매매대금 247,100,000원을 반환하여야 하고, 특약 위반으로 인하여 계약금의 배액인 24,000,000원을 배상하여야 하므로, 합계 271,100,000원을 지급할 의무가 있습니다.

5. 원고의 등기비용 및 중개수수료 지출로 인한 손해배상에 대하여

원고는 위 매매계약에 기한 소유권이전등기 비용으로 9,152,700원, 부동산중개수수료로 1,500,000원 등 합계 10,652,700원을 지출하였는데, 피고의 특약 불이행으로 인하여 위 매매계약이 무효가 되었으므로, 피고로서는 위 금원에 대하여도 배상하여야 합니다.

6. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 위 매매계약상의 특약 불이행으로 위 매매계약이 무효가 됨에 따라, 매매대금 247,100,000원과 특약 위반으로 인한 배상금 24,000,000원, 소유권이전등기 비용과 부동산중개수수료 10,652,700원 등 합계 281,752,700원을 지급해야 할 의무가 있습니다.

별 지 목 록

1. 제주시 B 전 729㎡
2. 제주시 C 전 400㎡ (400분의 33.56 지분)
3. 제주시 D 임야 810㎡ (810분의 67.96 지분)
4. 제주시 E 전 350㎡ (350분의 29.37 지분)