

청주지방법원 제천지원 2023. 6. 14 선고 2022가단20593(본소), 2023가단503(반소) 판결
[부동산매매대금 · 하자보수금 청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 정도성

피고(반소원고) B

변 론 종 결 2023. 5. 31.

판 결 선 고 2023. 6. 14.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2021. 8. 25.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 원고(반소피고)에게 39,819,662원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 1/2, 피고(반소원고)가 각 1/2씩 부담한다.

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 46,200,000원과 이에 대하여 2022. 1. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고는 피고에게 6,380,338원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 8. 25. 피고와 사이에 제천시 C 대 221㎡ 및 지상 경량철골구조 기타지붕(패널) 단층 단독주택 70.02㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 다음과 같은 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지

불하기로 한다.

- 매매대금 : 118,000,000원
- 계약금 : 11,800,000원 - 계약시에 지불하고 영수함
- 중도금 : 60,000,000원 - 지급기한 2021. 10. 8.
- 잔금 : 46,200,000원 - 지급기한 2022. 1. 5.

제2조[소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한

모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2022. 1. 5.로 한다.

[특약사항]

1. 매수인은 공인중개사와 동반하여 현 시설상태를 직접 확인하고, 주위환경과 등기사항 증명서, 토지/

건축물대장, 토지이용계획확인원, 소유자신분증 확인하고 매매계약 체결함

나. 이 사건 매매계약서에 첨부된 중개대상물 확인·설명서상 ‘내부·외부 시설물의 상태 - 배수’

항목에는 “수선필요”에 표시가 되어 있고, ‘벽면 및 도배상태 - 누수’ 항목에는 “없음”에 표시가 되어 있었다.

다. 피고는 원고에게 이 사건 계약 체결일 계약금 11,800,000원을, 2021. 10. 6. 중도금 60,000,000원을 각 지급하였고, 2021. 10. 8. 이 사건 부동산을 인도받아 거주하기 시작하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

본소와 반소를 함께 본다.

가. 본소 : 원고의 매매대금 지급 청구에 관한 판단

1) 매매대금 지급 의무의 성립

원고가 피고에게 이 사건 부동산을 매도하면서 잔금 46,200,000원의 지급기일을 2022. 1. 5.로 정한 사실은 앞서 살펴본 것과 같고, 잔금 지급 기일이 도래하였음은 역수상 명백하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 잔금 46,200,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 매매대금에 대한 이자 또는 지연손해금 지급 의무 인정 여부

가) 관련 법리

쌍무계약인 부동산매매계약에 있어 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급 의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있고, 이러한 경우에 매도인이 매수인에게 지체의 책임을 지우게 하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 하는 것이 원칙이다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다6053, 6060, 6077 판결 등 참조). 또한, 쌍무계약의 당사자 일방이 먼저 한번 현실의 제공을 하고 상대방을 수령지체에 빠지게 하였다 하더라도 그 이행의 제공이 계속되지 않는 경우는 과거에 이행의 제공이 있었다는 사실만으로 상대방이 가지는 동시이행의 항변권이 소멸하는 것은 아니므로, 일시적으로 당사자 일방의 의무의 이행제공이 있었으나 곧 그 이행의 제공이 중지되어 더 이상 그 제공이 계속되지 아니하는 기간 동안에는 상대방의 의무가 이행지체 상태에 빠졌다고 할 수는

없다고 할 것이다(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다13754, 13761 판결 등 참조). 나아가 민법 제587조는 “매매계약이 있는 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다. 매수인은 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다.”고 규정하고 있다. 그러나 매수인의 대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무가 동시이행관계에 있는 등으로 매수인이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우에는 매매목적물을 미리 인도받았다 하더라도 위 민법 규정에 의한 이자를 지급할 의무는 없다고 보아야 한다(대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결 참조).

나) 이 사건의 경우

원고가 위 잔금에 대하여 지급기일인 2022. 1. 5.부터의 이자 내지 지연손해금의 지급을 구하고 있으므로 살피건대, 갑 제 4, 5호증의 기재, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고는 이 사건 매매계약의 잔금지급일인 2022. 1. 5.에 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하였으나, 하자 보수의 필요성에 관하여 원고와 피고 사이에 다툼이 있어 잔금 지급 및 소유권이전등기절차의 이행이 이루어지지 않은 사실, ② 원고는 잔금지급일 이후 하자담보책임으로 인한 손해배상 의무의 이행의 제공을 하거나, 소유권이전등기에 필요한 서류들을 공인중개사 또는 변호사 사무실에 보관시키고 피고에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하지는 않았던 사실이 인정된다. 위 인정사실을 앞서 살펴본 법리에 비추어 보면, 원고가 피고에게 피고의 잔금 지급 의무와 동시이행 관계에 있는 소유권이전등기절차 및 손해배상 의무의 이행을 계속하여 제공하였다고 인정할 수 없으므로, 원고의 잔금에 대한 이자 또는 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다.

나. 반소 : 피고의 손해배상청구에 관한 판단

1) 손해배상책임의 성립

가) 피고의 주장에 대한 판단

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질이나 성능을 갖추지 못한 경우 또는 당사자가 예정하거나 보증한 성질을 갖추지 못한 경우에 매도인은 민법 제580조에 따라 매수인에게 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다(대법원 2021. 4. 8. 선고 2017다202050 판결).

감정인 E의 감정결과에 의하면, 이 사건 부동산에는 ① 정화조 악취 발생, ② 바닥방수 미시공, ③ 누수 하자가 존재하는 사실, 이를 보수하는데 합계 6,380,338원이 소요되는 사실이 인정되므로, 원고는 피고에게 특별한 사정이 없는 한 위 하자를 보수하는데 필요한 비용 상당액의 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

나) 원고의 주장에 대한 판단

(1) 원고는 피고가 주장하는 하자 중 누수 하자의 경우에는 피고가 이 사건 부동산의 상태를 확인할 당시에 존재하지 않았고, 그 전에도 발견되지 않았던 결함이고, 피고가 창문을 개방하고 생활하는 과정에서 빗물이 유입된 것으로 추정될 뿐, 해당 부분에 기능적·구조적 결함이 존재한다고 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는 것인바(대법원 2014. 12. 11. 선고 2013다92866 판결 등 참조), 감정인 E은 이 부분 하자에 관하여 거실 분합문 부분에서 물방울이 낙하하는 양과 형상에 비추어 이 부분 하자가 사용상 과실로 인하여 발생한 것으로 볼 수 없고, 이러한 현상이 원고의 주장과 같이 단순히 외부에 U바를 설치하지 않아 빗물이 유입되었거나 결로로 인한 현상이라 볼 수도 없으며, 창틀 부분의 실리콘 부식과 박리로 인한 것으로 추정된다는 의견을 제시하였고, 이러한 감정인의 감정결과가 경험칙에 반한다거나 합리성이 결여되었다고 인정하기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

(2) 원고는 설령 이 사건 부동산에 피고 주장 하자가 존재한다 하더라도, 피고가 이 사건 매매계약 체결 전 이 사건 부동산의 현관, 방, 화장실과 욕실 상태를 모두 직접 확인하였고, 특히 배수시설과 관련하여서는 수선이 필요하다는 사실을 인식하고 있었으므로, 하자의 존재를 알았거나 과실로 인하여 알지 못한 것으로서 원고를 상대로 손해배상을 청구할 수 없다고 주장한다.

그러나 앞서 살펴본 증거들의 각 기재 및 이 사건 매매계약 체결을 중개한 증인 D의 증언, 감정인 E의 감정결과 및 사실조회회신결과에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실을 종합하면, 피고가 위 각 하자를 인식한 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정할 수 없다. 따라서 이와 다른 전제하의 원고 주장은 받아들이지 않는다.

① 이 사건 매매계약 체결 당시 D와 피고가 함께 이 사건 부동산의 상태를 확인할 당시에는

정화조에서 냄새가 나지 않았고, 피고는 원고로부터 ‘트랩을 빼면 냄새가 날 수 있다’는 사실 정도만 고지 받았으나, 이 사건 매매계약 체결 이후 피고가 방문을 요청해 D가 전문가와 함께 재방문하였을 당시에는 심한 냄새가 났고, 함께 방문하였던 전문가도 정화조 시공에 문제가 있다고 판단하였다.

② 감정인 E은 이에 관하여 악취가 발생하는 주된 원인은 오수관과 배수관이 하나의 관으로 연결되어 있고, 정화조에 별도의 배기관이 설치되어 있지 않으며, 생활하수관의 이물질이 침전, 관리 될 수 있는 맨홀이 설치되지 않기 때문이라는 의견을 제시하는 한편, 이러한 문제는 단순히 냄새의 역류를 방지하는 트랩을 설치함으로써 해소될 수 없고, 생활하수관에 맨홀을 신설하고, 폐쇄시킨 정화조에 배기관을 연결하는 보수를 거쳐야 한다는 의견을 제시하였다. 위 감정인의 감정결과에 비추어 알 수 있는 하자의 발생원인, 하자의 정도, 보수방법 및 비용 등을 고려할 때 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 ‘트랩을 빼면 냄새가 날 수 있다’는 사실을 고지 받은 정도로 이 부분 하자에 관하여 알거나 알 수 있었다고 인정하기 어렵다.

(3) 이 사건 부동산의 화장실은 샤워실과 양변기가 설치된 부분으로 구획되어 있다. 원고는 그중 양변기가 설치된 부분의 경우 당초 건식으로 사용할 것을 예정하여 설계·시공되었으므로 이 부분에 대하여 방수를 하지 아니한 것은 하자에 해당하지 않거나, 피고가 사전에 이러한 부분을 모두 확인하였으므로, 이에 대한 책임을 원고에게 물을 수 없다고 주장한다. 그러나 화장실의 특성상 설령 건식으로 설계되었다 하더라도 물을 사용하지 않을 수는 없으며, 양변기 설치 부분에서 샤워실로 물이 흐르도록 설계된 배수 구멍이 존재하기는 하나 구멍이 작고 구배가 맞지 않아 건식 화장실 부분에 물이 닿는 경우 모두 바닥으로 스며들어 매트기초 부분의 얼룩과 곰팡이 발생의 원인이 되었는데, 이는 하자로 인정함이 상당하다. 나아가, 이 부분 하자의 존재는 이 사건 매매계약 체결 당시 고지된 적이 없었던 것으로 보이고, 비전문가인 피고가 육안으로 목적물을 살펴보는 것만으로는 발견하기 어려운 하자에 해당하므로, 피고가 이러한 하자를 알거나 알 수 있었다고 인정하기도 어렵다.

2) 손해배상금에 대한 지연손해금 인정 여부

피고는 앞서 살펴본 하자보수비 상당액의 손해배상금에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 지연손해금의 지급을 구하나, 위 원고의 피고에 대한 손해배상금 지급의무와 피고의 원고에 대한 잔금지급의무는 동일한 생활관계에서 발생한 것으로 서로 밀접한 관계에 있어 그 이행에 견련관계를

인정함이 공평의 원칙에 부합(대법원 1993. 4. 9. 선고 92다25946 판결)하고, 피고가 자신의 잔금지급의무의 이행 제공을 한 사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고는 원고에게 손해배상금에 대한 지체책임을 물을 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 동시이행 및 상계항변에 관한 판단

- 1) 앞서 살펴본 당사자들의 주장에는 원고가 피고에게 지급하여야 하는 손해배상금과 피고가 원고에게 지급하여야 하는 잔금이 대등액에서 상계되어야 한다는 주장이 포함되어 있다고 선해할 수 있으므로, 이를 상계하면 피고가 원고에게 지급하여야 할 잔금이 39,819,662원 남는다.
- 2) 쌍무계약인 부동산매매계약에 있어 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금지급 의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고는 피고로부터 위 잔금 39,819,662원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 따라서 잔금 지급과 동시에 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 피고의 동시이행항변은 이유 있다.

3. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김새미