

청주지방법원 2017. 9. 1 선고 2016가합23288 판결 [매매대금 감액청구]

전 문

원 고 신영이앤씨 주식회사

피 고 충북개발공사

변론 종결 2017. 7. 18.

판결 선고 2017. 9. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 765,010,000원을 지급하라.

이 유

1. 원고의 주장

원고는 2016. 7. 13. 피고로부터 청주시 흥덕구 가경동 1137 대 1,972.2㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 공매절차를 통하여 4,132,720,000원에 매수하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 그런데 이 사건 토지는 그 용도가 준주거 용지와 주차장 용지로 나누어져 있어 이를 원래 목적대로 사용할 수 없게 되었고, 주차장 용지의 시가가 준주거 용지보다 저렴한 점을 고려하면 매매대금도 준주거 용지를 기준으로 과도하게 산정되었다. 원고는 이 사건 토지 전부에 건물을 건축할 수 있는 것으로 알고 토지 면적 전부를 기준으로 한 매매대금에 따라 이 사건 매매계약을 체결하였는바, 위 매매계약은 민법 제574조 수량지정매매의 목적물에 부족이 있는 경우에 해당하므로, 피고에 게 부족한 부분의 비율로 대금 감액을 청구한다. 따라서 피고는 원고에게 부족 부분비율에 해당하는, 이 사건 토지의 주차장 용지 부분을 인근 주차장 용지의 가격으로 계산한 차액 상당인 765,010,000원을 지급하여야 한다.

2. 판단

가. 갑 1부터 5호증의 각 일부 기재만으로는 원고가 이 사건 토지 중 일부가 주차장용지인 점을 몰랐거나 이 사건 매매계약의 매매대금이 과도하게 산정되었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 4호증, 을 1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2016. 6. 17.경 이 사건 토지 매각입찰 공고(4차) 중 1의 나.항 매각 부동산의 표시 비고란에 "준주거(일부주차장)"이라고 명시하고, 11의 마.항 기타사항에 "매각 대상 토지 중 가경동 1137번지는 청주도시관리계획(제1종 지구단위계획)상 전체면적(1,972.2㎡) 중 657㎡는 노외주차장으로 지정고시(청주시 고시 제2009-143호)되어 있습니다."라고 명시한 사실, 누구나 열람할 수 있는 토지계획이용확인서에도 이 사건 토지 중 일부가 주차장으로 표시되어 있었던 사실, 이 사건 토지의 2016. 2. 11. 기준 감정가액은 4,587,337,200원이고, 원고가 위 토지에 대한 공매절차 중 4차 입찰에서 위 매매대금인 4,132,720,000원으로 낙찰된 사실이 인정될 뿐이다.

나. 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 말하므로, 토지의 매매에 있어 목적물을 등기부상의 면적에 따라 특정한 경우라도 당사자가 그 지정된 구획을 전체로서 평가하였고 면적에 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 없는바(대법원 1991. 4. 9. 선고 90다15433 판결 등 참조), 일반적으로 담보권실행을 위한 임의경매에 있어 경매법원이 경매목적인 토지의 등기부상 면적을 표시하는 것은 단지 토지를 특정하여 표시하기 위한 방법에 지나지 않고, 그 최저경매가격을 결정함에 있어 감정인이 단위면적당 가액에 공부상의 면적을 곱하여 산정한 가격을 기준으로 삼았다 하여도 이는 당해 토지 전체의 가격을 결정하기 위한 방편에 불과하므로, 특별한 사정이 없는 한 이를 민법 제574조 소정의 '수량을 지정한 매매'라고 할 수 없다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다65189 판결 참조). 그런데 갑 1 내지 5호증의 각 일부 기재만으로는 원 · 피고 사이에 이 사건 토지의 면적을 가장 중요한 요소로 파악하여 가격을 결정하였다거나 그 객관적인 수치를 기준으로 가격을 정하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 1호증, 을 1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지의 면적은 단지 토지를 특정하여 표시하려는 방법이나 토지 전체의 가격을 결정하려는 방편에 불과하다는 점을 인정할 수 있을 뿐이다.

다. 따라서 원고의 위 주장은 전부 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 성익경, 판사 강경묵, 판사 김재연