

서울서부지방법원 2020. 2. 13 선고 2019나1866 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 위너스

담당변호사 오철석, 김민재

변론 종결 2020. 1. 9.

판결 선고 2020. 2. 13.

제 1 심 판결 서울서부지방법원 2019. 9. 17. 선고 2019가소4233 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 10. 17. 피고와 사이에, 피고 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 하고, 제1항 기재 건물을 '이 사건 건물'이라 한다)을 3억 원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 관련 내용은 다음과 같다.

○ 매매대금 3억 원, 계약금 3,000만 원은 계약시에, 임차보증금 1,500만 원은 매수인이 인수하고, 잔금 2억 5,000만 원은 2019. 1. 29. 지급한다.

○ 매도인 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

○ 특약사항

1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고 계약을 체결함

8. 본 부동산이 도로 점유분으로 사용하고 있어서 연 사용료로 약 70만 원 정도를 내고 있다.

10. 임대현황 중 1층은 2019. 8. 30. 안으로 명도해주기로 한다(매도인은 임차인과의 명도확약서를 첨부한다).

11. 임대현황 중 2층은 재계약을 하지 않기로 한다(임대차기간 만료일은 2018. 11. 19.까지이다).

나. 원고는 이 사건 계약 당일 피고에게 3,000만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 건물의 정화조(이하 '이 사건 정화조'라 한다)는 1층 실내의 바닥에 매설되어 있었는데, 이

사건 계약 체결 후 원고는 이 사실을 알게 되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재, 증인 C의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 국수제조시설을 운영하기 위하여 이 사건 부동산을 매수하였다. 그런데 이 사건 건물 1층에 정화조가 설치되어 있어 심한 악취가 난다. 또한 식품위생법에 의하면 식품제조시설의 작업장은 폐기물·폐수 처리시설과 격리된 장소에 설치하여야 하는 데 정화조 시설이 이 사건 건물의 1층 실내 바닥 가운데에 설치되어 있어 국수제조시설의 운영이 불가능하다. 원고는 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소하거나, 민법 제580조에 따라 매매 목적물의 하자를 이유로 이 사건 계약을 해제하므로, 피고는 원고에게 계약금 3,000만 원을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 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 인정되는 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 1997. 9. 30. 선고 97다26210 판결 등 참조).

하수도법 제39조 제2항, 동법 시행령 제33조 제1항 제2호에 의하면, 정화조는 연 1회 이상 내부청소를 해야 하고, 식품위생법 제36조, 동법 시행규칙 제36조 [별표14] 1.나. 6)항에 의하면, 식품제조시설의 작업장은 폐기물·폐수 처리시설과 격리된 장소에 설치되어야 한다고 규정되어 있고, 갑 제7호증의 기재에 의하면, 이 사건 건물의 임차인 D이 '1년에 1차례 정화조 푸는 작업을 한다. 매해 겨울 정화조에 있는 배수호가 얼어서 외벽을 타고 오물이 새어나오고 흘러서 얼어붙는다. 평일에도 악취(냄새)가 나지만 정화조를 1년에 1차례 청소하는 날에는 10일 정도는 심한 악취(냄새)가 나 생활하기 힘들다'는 내용의 사실확인서를 작성한 사실이 인정된다. 그러나 갑 제1, 6, 7호증, 을 제3, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 정화조는 건물 1층 바닥 아래에 매설되어 있고, 장판 등으로 덮여 있어 평소 그 존재가 외관상

표시되거나 건물의 사용에 특별한 장애를 주지 않는 점, 이 사건 건물에서 이전에 식당영업이 이루어졌는바, 이 사건 정화조로 인한 악취가 일상 생활이나 국수제조공장 운영에 심각한 타격을 줄 정도로 심하다고 보이지는 않는 점(D은이 사건 건물 1층의 임차인으로서 2018. 12. 11. 위 사실확인서를 작성할 당시 5년간위 건물에 거주하고 있었고, 이 사건 건물에는 가스 및 냄새제거를 위한 배관도 설치되어 있다), D의 사실확인서에 의하더라도 심한 악취는 1년 중 10일에 불과하고, D은 피고에게 2019. 3. 8.자로 '올해는 배수관에서 누수가 없었습니다'라는 내용의 사실확인서를 작성해주기도 한 점, 식품제조시설 작업장은 폐기물·폐수 처리시설과 격리된 장소에 설치하여야 하나, 이 사건 정화조는 이 사건 건물 1층의 콘크리트 바닥 아래에 매립되어 있어 1층 실내와 격리된 장소에 설치되어 있다고 보일 뿐만 아니라, 정화조와 국수제조시설을 격리시키는 내부공사를 통해 이 문제를 어렵지 않게 해결할 수 있다고보이는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로 국수제조시설을 운영하려는 원고나 같은 처지의 일반인이 이 사건 건물 1층 내부에 정화조가 매설되어 있다는 사정을 알았더라면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것이라고 단정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 민법 제580조에 따라 계약을 해제하기 위해서는 그 하자로 인하여 계약의 목적을 달성하는 수 없어야 하는데, 위와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 이 사건 건물 1층내부에 정화조가 매설되어 있다는 사정만으로 국수제조공장의 운영이라는 목적 달성이 불가능하다고 보이지 않고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 계약취소 내지 계약해제 주장은 더 나아가 살필필요 없이 이유 없다.

[원고는 이 법원에서 이 사건 정화조 외에 추가로, ① 피고가 도로점유분에 대한 내용을 확인시켜 주지 않았고, ② 피고가 2019. 1. 29. 이 사건 건물 2층을 원고에게 인도하기로 하고, 이 사건 건물 2층의 임차인과 재계약을 하지 않기로 약정하고서도 이를 위반하였으며, ③ 이 사건 건물의 배수로 상태가 관련 법령에 위반되며, ④ 피고가 지적도 및 토지대장을 교부하지 않았고, ⑤ 이 사건 건물 지하 1층에 불법건축물이 존재하므로 이 사건 계약을 해제한다는 취지의 주장을 한다. 그러나 ① 피고는 원고에게 도로점유 관련 사항을 고지하여 이 사건 계약에 그 내용이 특약으로 기재되었고, 2원고가 이 사건

계약 체결 직후부터 이 사건 정화조를 이유로 계약을 파기하겠다는 의사를 표시하고, 잔금일에 잔금지급을 일방적으로 거부하는 등 이행거절 의사를 명확히 표시하였으므로, 원고는 피고가 이 사건 건물 2층 인도 의무의 이행 또는 이행제공을 하지 않은 것을 들어 계약을 해제할 수는 없다 할 것이며, ③ 이 사건 건물의 배수로 상태가 관련 법령에 위반된다거나, 이 사건 건물 지하 1층에 불법건축물이 존재한다고 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 이로 인해 계약의 목적달성이 불가능하다고 볼 증거도 없으며, ④ 피고가 지적도 및 토지대장을 교부할 의무가 있다고 볼 증거가 없고, 이로 인해 계약의 목적달성이 불가능하다고 볼 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.]

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 이은희, 판사 이진용, 판사 윤혜정

별지

부동산의 표시

1. 서울 마포구 E 대 161.4㎡ 중 72분의 10이며 22.41
2. 위 지상 세멘부록조 와즙 2층 주택 1층 39.01㎡, 2층 23.14㎡. 끝.

