

수원지방법원 여주지원 2019. 12. 3 선고 2018가단53974(본소), 2018가단56904(반소) 판결
[소유권이전등기 · 분양대금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 정인봉

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 하대영

변론 종결2019. 11. 12.

판결 선고2019. 12. 3.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 139,282,000원을 받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고(반소원고)에게 139,282,000원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 본소로 인한 부분의 30%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분의 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)로부터 97,451,445원을 받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2016. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[반소]

원고는 피고에게 156,952,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 13.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 10%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 이천시 C, D에 위치한 지하 5층, 지상 18층 규모의 업무시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 시공, 분양한 회사이다. 주식회사 E(이하 '소외 회사'라 한다)는 피고와 이 사건 건물에 관한 분양대행계약을 체결하고 분양 목적물의 홍보 및 설명, 분양계약 체결 등의 업무를 담당하였다.

나. 원고는 2016. 12. 19. 소외 회사를 통해 피고로부터 이 사건 건물 중 1층 F호(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 대금 392,380,000원에 매수하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

■ 재산의 표시

면적	30.24m ²	4.0727m ²	8.7776m ²	43.0903m,	3.1179m ²
----	---------------------	----------------------	----------------------	-----------	----------------------

※ 상기 면적은 소수점 이하 단수 조정, 인, 허가 과정, 법령에 따른 공부 정리 및 실제 시공상

부득이한 사유로 인하여 면적이 다소 변경될 수 있음

■ 부대시설(공용): 본 건물에 따른 전기, 상·하수도 시설 및 기타 부대시설

■ 입주예정일: 2018년 5월 예정

제1조(공급대금 및 납부방법)

① 피고는 분양 목적물을 아래 방법으로 공급하고 원고는 해당 금액을 아래에서 지정한 피고 명의의 은행 계좌에 무통장 입금의 방법으로 납부하여야 한다.

금액	91,200,000원	273,800,000원	27,380,000원	392,380,000원
1차 계약금	계약 시	39,238,000원		
2차 계약금	계약 후 15일 이내	39,238,000원		
1차 중도금	2017. 2. 20.	39,238,000원		
2차 중도금	2017. 6. 20.	39,238,000원		
3차 중도금	2017. 10. 20.	39,238,000원		
4차 중도금	2018. 2. 20.	39,238,000원		
잔금	입주시	156,952,000원		

다. 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 것에 따라 피고에게 1, 2차 계약금 및 1~4차 중도금 합계 235,428,000원을 지급하였다.

라. 피고는 2016. 3. 4. 이 사건 건물 신축에 착공하여, 2018년 4월경 완공하였고, 2018. 5. 10. 위 건물에 관해 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 이 사건 상가는 아래 도면과 같이 왼쪽 출입구 부근에 가로 0.8m, 세로 0.5m의 기둥 1개가, 벽면의 중간 지점에 가로 1.3m, 세로 0.5m의 기둥 1개(이하 위 각 기둥을 합쳐 '이 사건 각 기둥'이라 한다)가 설치된 형태로 준공되었다.

DIAGRAM: 이 사건 상가 도면(이미지 생략)

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고가 이 사건 매매계약 당시 피고로부터 받은 상가 도면에는 아무런 기둥 표시가 없었고, 피고로부터 이 사건 상가 내부에 기둥이 있다는 점을 고지받은 적도 없다. 그런데 이 사건 상가는 그 내부에 2개의 기둥이 있는 형태로 준공되었고, 이로 인해 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 것보다 상가의 전용면적이 줄어들고 그 이용가치가 줄어드는 손해를 입었다. 따라서 피고는 원고에게 선택적으로 민법 제574조 하자담보책임 또는 채무불이행(불완전이행)에 따른 손해배상으로, ① 이 사건 각 기둥으로 인한 시가 하락분 1,767만 원, ② 이 사건 각 기둥이 포함된 면적1)에 상응하는 가액 41,830,555원[= 건물 공급가격(부가가치세 포함) 3억 118만 원 × 이 사건 각 기둥의 세로 길이 0.5m/이 사건 상가의 세로 길이 36m]을 지급할 의무가 있다.

그렇다면 피고는 원고로부터 매매잔금 156,952,000원에서 위 각 손해배상금 합계 59,500,555원을 공제한 나머지 97,451,445원을 받음과 동시에 원고에게 이 사건 상가에 관해 2016. 12. 19. 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 이 사건 매매계약 당시 분양대행사인 소외 회사를 통해 원고에게 이 사건 상가 내부에 이 사건 각 기둥이 설치될 것이라는 점을 알렸고 그러한 내용이 표시된 설계도면, 분양 카탈로그 등을 교부하였다. 따라서 원고는 이 사건 각 기둥의 존재와 위치를 잘 알면서 이 사건 상가를 매수하였다고 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에선 원고의 손해배상청구는 이유 없다.

오히려 원고는 피고에게 매매잔금 156,952,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 피고의 소유권이전등기 의무에 관하여

위 인정 사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 상가에 관해 2016. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 이는 원고의 피고에 대한 매매잔금 지급의무와 동시이행의 관계에 있다. 따라서 피고는 원고로부터 매매잔금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 상가에 관해 2016. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 원고의 매매잔금 지급의무에 관하여

1) 매매잔금 지급의무 위 인정 사실에 의하면, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 매매잔금

156,952,000원을 지급할 의무를 부담한다.

2) 담보책임으로 인한 매매 잔금의 감액 또는 손해배상액의 공제 여부 민법 제574조에서 규정하는 수량을 지정하는 매매라 함은, 당사자가 매매의 목적인 특정물이 일정한 수량을 가지고 있다는 데 주안을 두고 대금도 그 수량을 기준으로 하여 정한 경우를 말한다(대법원 1992. 9. 14. 선고 92다9463 판결 등 참조). 또한 매수인이 일정한 면적이 있는 것으로 믿고 매도인도 그 면적이 있는 것을 명시적 또는 묵시적으로 표시하고, 나아가 당사자들이 면적을 가격 결정 요소 중 가장 중요한 요소로 파악하고, 그 객관적인 수치를 기준으로 가격을 정하였다면 그 매매는 수량을 지정한 매매라고 하여야 할 것이다. 따라서 특정의 매매가 수량을 지정한 매매인지의 여부는 매매계약 당사자의 의사해석 문제이다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다13914 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 수량지정매매에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 수량지정매매임을 전제로 민법 제574조에 따라 매매잔금이 감액되어야 한다거나 매매잔금에서 손해배상액이 공제되어야 한다는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 매매계약서(갑 제1호증)에 의하면, 원고와 피고가 이 사건 상가의 면적을 기준으로 그 매매대금을 산정하였다고 볼 만한 기재(예컨대 평당 가격)가 전혀 없다.

② 매매대금 산정에 있어 전용면적의 수량 내지 비율이 중요한 요소이기는 하다. 그러나 일반적으로 상가 매매의 경우 전용면적 외에 공용면적을 포함한 전체 공급면적, 층수, 위치 등을 종합적으로 고려하여 가격을 결정하는 것이 일반적이다.

이 사건 매매계약서에 의하면, 이 사건 상가는 크게 '건물'과 '대지 지분'으로 구분되고, 위 '건물'의 면적에는 전용면적(30.24m²) 외에 공용면적(4.0727m²), 기타 공용면적(8.7776m², 주차장 포함)도 포함되어 있다. 그런데 원, 피고가 이러한 공용면적, 그 밖에 이 사건 상가의 입지 조건 등과 같은 다른 요소를 배제한 채 오로지 전용면적만을 기준으로 그 매매대금을 산정하였다고 볼 만한 증거가 없다.

③ 이 사건 매매계약서 '재산의 표시'란 하단에는 "※ 상기 면적은 소수점 이하 단수 조정, 인, 허가

과정, 법령에 따른 공부 정리 및 실제 시공상 부득이한 사유로 인해 면적이 다소 변경될 수 있음."이라는 문구가 기재되어 있다.

3) 채무불이행으로 인한 손해배상액의 공제 여부 가) 손해배상책임의 발생

(1) 먼저 피고 또는 소외 회사가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 각 기둥의 존재를 고지하였거나 원고가 이를 알고 있었는지에 관하여 살펴본다.

을 제1~3, 5~7호증의 각 기재 내지 영상에 의하면, 이 사건 건물에 대한 최초 건축허가 도면에 의하면, 이 사건 상가의 전용면적은 $27.28\text{m}^2 (= 8,800\text{mm} \times 3,100\text{mm})$ 이고, 그 내부에 기둥은 존재하지 않은 사실, 피고는 2016. 10. 13. 이 사건 상가를 포함한 이 사건 건물 전체에 대한 건축허가변경 신청을 한 사실, 그 결과 2016. 10. 25. 이 사건 상가에 관해 전용면적이 30.24m^2 , 이 사건 각 기둥이 설치된 형태로 설계변경이 이루어진 사실, 원고가 이 사건 매매계약 당시 피고 또는 소외 회사로부터 받은 분양 카탈로그 등에는 이 사건 상가 내부에 이 사건 각 기둥이 있는 것으로 표시되어 있고, 분양사무실 벽면에도 동일한 내용의 평면도가 붙어 있었던 사실이 인정된다.

한편 갑 제3호증의 기재, 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 위 인정 사실만으로는 피고 또는 소외 회사가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 각 기둥의 존재를 고지하였거나 원고가 이를 알면서 위 매매계약을 체결하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다.

① 분양대행사인 소외 회사는 이 사건 매매계약 체결 전후에 걸쳐 피고로부터 이 사건 상가의 설계도면을 총 3번 건네받았는데, 이는 모두 앞서 본 2016. 10. 25.자 설계변경 이전의 것으로써 갑 제3호증의 기재와 같이 아무런 기둥이 표시되어 있지 않았다. 그 결과 원고는 아무런 기둥이 표시되어 있지 않은 설계변경 이전의 도면만을 제시받은 상태로 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보인다.

② 소외 회사의 대표이사인 G은 이 법정에서 '분양사무실에 붙어 있던 평면도 및 분양 카탈로그 등에 이 사건 각 기둥이 표시되어 있기는 하나, 피고로부터 직접 받은 설계도면에 아무런 기둥 표시가 없어 이 사건 각 기둥이 설치될 것이라는 점을 전혀 예상하지 못했다. 더구나 평면도 및 분양 카탈로그 등은 전체적인 건물의 구조(예컨대 계단이나 엘리베이터의 위치)를 쉽게 파악하기 위한 자료로만 활용되고 매매 목적물에 대한 세부적인 설명은 설계도면을 기준으로 이루어진다.'라는 취지로 진술하였다.

③ 분양 카탈로그는 대상 부동산의 위치, 전반적인 형태, 부대시설의 현황 등을 비교적 쉽게 전달하기 위해 단순화한 이미지 자료에 불과하므로 계약을 체결하려는 당사자로서는 분양 카탈로그가 아닌 갑 제3, 4호증과 같은 설계도면을 기준으로 대상 부동산의 구체적인 치수, 면적 등을 확인함이 일반적이다.

(2) 이 사건 상가의 면적, 이 사건 각 기둥의 위치 및 규모, 원고가 이 사건 상가를 취득한 목적 등에 비추어 볼 때, 이 사건 각 기둥의 존재 등에 관한 사항은 이 사건 매매계약의 체결 여부나 매매대금의 액수를 결정짓는 중요한 사항에 해당된다. 그런데 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이러한 사항을 전혀 고지하지 않았고 이 사건 상가는 원고의 예상과 달리 이 사건 각 기둥이 설치된 형태로 준공되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 채무를 불완전하게 이행함으로써 원고가 입은 손해, 즉 이 사건 각 기둥으로 인한 이 사건 상가의 전용면적 및 사용가치 감소액 상당의 재산상 손해를 배상할 의무가 있다.

나) 손해배상책임의 범위

이 법원의 감정인 H에 대한 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 기둥으로 인한 이 사건 상가의 전용면적 및 사용가치 감소에 따른 손해액은 1,767만 원인 사실이 인정된다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 불완전이행에 따른 손해배상으로 1,767만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이에 대하여, 원고는 위 1,767만 원 외에 이 사건 각 기둥이 포함된 면적에 상응하는 가액인 41,830,555원의 지급을 추가로 구하나, 위 1,767만 원에는 이 사건 각 기둥이 차지하는 면적, 위 각 기둥으로 인해 사실상 이용가치가 없어졌거나 줄어든 면적에 상응하는 손해액이 모두 포함되어 있고 나아가 위 금액을 넘어선 손해가 발생하였다는 점에 관해선 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다).

다. 결론

원고가 위 손해배상채권으로 피고의 원고에 대한 매매잔금 채권 156,952,000원과 대등액에서 상계한다는 의사를 표시한²⁾ 이 사건 소장이 2018. 8. 2. 피고에게 도달한 사실은 기록상 분명하므로, 이로써 양 채권은 대등액의 범위에서 소멸하였다. 따라서 피고의 매매잔금 채권은 139,282,000원(= 156,952,000원 - 1,767만 원)이 남게 된다. 한편 피고는 원고에게 이 사건

상가에 관하여 2016. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있는데, 이는 원고의 피고에 대한 매매잔금 지급의무와 동시이행의 관계에 있다. 따라서 피고는 원고로부터 위 139,282,000원을 받음과 동시에 원고에게 이 사건 상가에 관하여 2016. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

앞서 본 것과 같이 원고는 피고에게 매매잔금 156,952,000원에서 원고의 피고에 대한 손해배상채권 1,767만 원을 공제한 나머지 139,282,000원(= 156,952,000원 - 1,767만 원)을 지급할 의무가 있다.

한편 원고의 위 139,282,000원의 지급의무는 피고의 소유권이전등기의무와 동시이행 관계에 있는데, 피고는 위 매매잔금에 대한 지연손해금을 청구하고 있으므로 원고가 동시이행항변권을 상실하여 이행지체에 빠졌는지에 관해 살펴본다. 그런데 피고의 주장과 같이 피고가 소유권이전등기절차에 필요한 서류 등을 법무사에게 맡긴 후 원고에게 이를 통지하였다고 하더라도 피고가 156,952,000원을 청구하고 있는 이상 원고가 앞서 인정한 위 139,282,000원을 이행제공하여도 자신의 의무를 이행하지 않겠다는 뜻을 표한 것이 되어 위와 같은 사정만으로 피고가 적법한 이행제공을 하였다고 볼 수 없다. 그렇다면 원고의 위 139,282,000원의 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 여전히 동시이행 관계에 있다.

따라서 원고는 피고로부터 이 사건 상가에 관하여 2016. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고에게 위 139,282,000원을 지급할 의무가 있다. 이와 다른 전제에 있는 피고의 반소 청구는 일부 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지는 이유 없으므로 이를 기각하며, 피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박하영

별지

것으로 보인다.

2) 원고는 피고의 매매잔금 채권과 원고의 손해배상채권과의 공제 주장을 하고 있는데, 상계 주장을 한 것으로 설향한다.