

서울동부지방법원 2022. 11. 9 선고 2021가합114905 판결 [부동산매매계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 안영문

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 정해원

변 론 종 결 2022. 8. 17.

판 결 선 고 2022. 11. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 445,000,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 2.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 9. 11. D의 중개로 피고들과 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매대금을 44억 5,000만 원으로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고들에게 같은 날에는 1차 계약금 1억 원, 2021. 9. 13.에는 2차 계약금 3억 4,500만 원을 각 지급하였다.

나. 별지 목록 제1, 2항 기재 건물들(이하 ‘이 사건 건물들’이라 한다)은 건폐율을 약 30㎡ 초과하여 증축된 불법건축물이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

원고는 이 사건 건물들이 불법건축물임을 모르고 이 사건 매매계약을 체결하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 ① 원고는 당초 목적인 임대업을 할 수 없는 등 그 계약 목적을 달성할 수 없어 무효이거나, ② 원고가 착오로 체결한 것으로 민법 제109조 제1항에 따라 취소되었거나, ③ 이 사건 매매계약의 목적물에 하자가 있다고 볼 수 있어 민법 제580조 제1항에 따라 해제되었다. 그러므로 피고들은 연대하여 원고에게 계약금 4억 4,500만 원(= 1차 계약금 1억 원 + 2차 계약금 3억 4,500만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

원고의 주장은 모두 원고가 이 사건 건물들이 불법건축물임을 모르고 이 사건 매매계약을 체결하였다는 점을 전제로 하고 있다. 그러나 앞서 든 증거들과 을 제5호증의 기재, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 건물들이 불법건축물임을 몰랐다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이와 전제를 달리 하는 원고의 주장은 모두 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 매매계약의 중개인인 D은 원고에게 이 사건 건물들이 불법건축물일 가능성을 충분히 경고하였다고 증언하였고, 이 사건 매매계약에 첨부된 중개대상물 확인설명서의 '건축물대장상 위반건축물 여부'란에는 '위반'이라고 표시된 부분이 위 증언에 부합한다.

② 위 확인설명서의 위반 표시 옆에는 '위반내용'란이 있고, 그곳에 '없음'이라는 표시가 있어 일견 위반 표시와 모순이 있어 보인다. 이에 대하여 피고들은 이 사건 건물들에 건축법 위반 사항이 존재하기는 하나 건축물대장상으로 직접 드러나지는 않기에 위와 같이 모순적으로 표시된 것이라고 설명하고 있고, 실제로 이 사건 건물들에 관한 2021. 11. 1.자 일반건축물대장에는 건축법 위반 사항이 기재되어 있지 않고, 위 중개대상물 확인설명서의 초안을 작성한 D도 피고들의 설명과 동일하게 증언한 점에 비추어 보면, 피고들의 설명은 납득할 만하다. 반면 원고는 D이 '의례적으로 하는 것'이라며 위반 표시를 하였다고 설명하나, 부동산 임대업, 부동산 매매업, 도시 개발업 등을 목적으로 하는 원고가 불법건축물이 존재한다는 취지의 표시에 대해 단지 의례적인 표시라는 설명만을 듣고 그 표시를 용인하였다는 설명은 쉽게 납득하기 어렵다.

③ 이 사건 건물들이 위치한 부산 부산진구 E동 일대는 다른 곳에 비해 불법건축물이 많은 곳으로 보인다. 그런데 원고는 2017. 11.경 위 E동에 있는 부동산을 매수 및 리모델링한 경험이 있다. 또한 이 사건 매매계약의 특약사항 제1항에는 '등기사항 증명서 및 현장 확인 후 계약을 체결함'이라는 문구가 기재되어 있고, 그 매매대금이 44억 5,000만 원에 달하여, 원고가 이 사건 건물들을 현장에서 직접 확인하였을 것으로 보이는데, 이 사건 건물들은 건물 바닥면적이 대지면적과 큰 차이가 없어 외관만 보아도 불법건축물이 있음을 충분히 의심해 볼 수 있다. 따라서 도시 개발업 등을 목적으로 하는 회사인 원고가 이 사건 건물들이 불법건축물이라는 점을 모르고 이 사건 매매계약에 이르렀다는 주장은 경험칙에 부합하지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김지철, 판사 박창희, 판사 임희재

별지

1. 부산광역시 부산진구 F

대 233.1㎡

2. 부산광역시 부산진구 F

[도로명주소] 부산광역시 부산진구 G

조표H

철근시멘트 블록조

슬래브지붕 2층

점포 및 사무실

1층 39.01㎡ 2층 39.01㎡

3. 부산광역시 부산진구 F

[도로명주소] 부산광역시 부산진구 G

조표I

시멘트블록조 스테이지붕

단층점포

148.76㎡ 끝.

