

청주지방법원 2024. 3. 28 선고 2023가단73116 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 C

소송대리인 변호사 최영준

변 론 종 결 2024. 3. 7.

판 결 선 고 2024. 3. 28.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2023. 6. 23.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고들은 2023. 6. 23. 피고로부터 청주시 흥덕구 D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 및 위 지상 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 하고, 이 사건 토지와 이 사건 건물을 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 1,570,000,000원(계약금 50,000,000원은 계약시 지급, 중도금 270,000,000원은 2023. 7. 20.에 지급, 잔금 1,250,000,000원은 2023. 8. 30.에 지급)에 매수하기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고 같은 날 피고에게 계약금 명목으로 50,000,000원을 지급하였는데, 그 특약사항은 아래와 같다.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매 계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고 계약을 체결함.
2. 잔금시까지 각종 공과금은 매도자 부담으로 한다.
3. 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.
4. 현 시설물 상태의 계약이나 계약 시 매도인이 고지하지 않은 부분에 하자가 있을 경우, 하자담보책임과는 별개로 매도인은 이를 수리해주기로 한다.
5. O조합 채권최고액 1,356,000,000원 상태의 계약으로 잔금일에 매도인이 상환하고 말소하기로 하며, 매도인은 잔금일까지 채무를 부담하는 등의 새로운 권리변동을 일으키지 않도록 한다.
6. (생략)
7. 건물 내부 2층 사무실과 1층 휴게 및 간이 주거 시설 등은 매수인이 인수하되, 집기류 등은 매도인이 가져간다.
8. 건축물대장 상의 건물을 제외한 적치물 보관용 시설물인 천막 및 기둥 등은 매수인이 인수한다(자동개폐시설포함). 단, 컨테이너와 보관, 적치물 등은 매도인이 가져간다.
9. (생략)

10. (생략)

나. 이 사건 토지 중 일부분 지상에 옹벽(이하 ‘이 사건 옹벽’이라 한다)이 설치되어 있고, 그 지상에 이 사건 건물이 축조되어 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 사기 취소로 인한 부당이득반환청구

이 사건 옹벽은 2m 이상 불법 증축되었고, 경사면으로 되어 있어야 할 부분이 성토되는 등 이 사건 토지에 관한 형질변경이 이루어졌는바, 이 사건 부동산에는 위법사항이 존재한다. 이는 이 사건 매매계약상 중요한 부분에 해당하므로 피고에게는 이 사건 매매계약 당시 이를 원고들에게 고지하여야 할 신의칙상 의무가 있었다. 그럼에도 불구하고 피고는 이 사건 매매계약 당시 원고들에게 그러한 사정을 전혀 고지하지 아니하였는바, 이 사건 매매계약은 피고의 묵시적 기망으로 인하여 체결된 것이다. 원고들이 이와 같은 내용의 설명을 들었다면 이 사건 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이므로, 원고들은 이 사건 2024. 1. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로써 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고에 대하여 부당이득으로 계약금 50,000,000원 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 하자담보책임에 따른 계약해제로 인한 부당이득반환청구

원고들은 이 사건 부동산을 물류창고로 사용하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였으나, 이 사건 부동산은 지반이 불안정하여 원고들은 이 사건 부동산을 취득하여도 이를 물류창고로 사용할 수 없는 하자가 존재한다. 원고들은 2023. 8. 28.경 피고들에게 하자담보책임에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 고지를 하였으므로 이 사건 매매계약은 해제되었는바, 원고들은 피고에 대하여 해제에 따른 부당이득으로 계약금 50,000,000원 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 사기취소 여부

1) 관련 법리

민법 제110조에 따라 사기를 이유로 의사표시를 취소하기 위해서는 거래당사자 중 일방에 의한 고의적인 기망행위가 있고, 이로 말미암아 상대방이 착오에 빠져 그러한 기망행위가 없었더라면 사회통념상 그 의사표시를 하지 않았을 것이라고 인정되는 경우여야 한다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2004다62641 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 나타난 다음과 같은 사정, 즉 ① 가사 이 사건 옹벽을 설치 혹은 증축한 것이나 이 사건 토지에 관한 형질변경 등이 관련 법령을 위반한 것이라고 하더라도 그러한 사정이 이 사건 매매계약의 중요한 부분에 해당한다고 보기는 어려운 점(허가권자의 시정명령이 있는 경우 이를 이행하면 족할 것으로 보인다), ② 이 사건 건물에 관하여 2019. 2. 28.경 소유권보존등기가 마쳐졌고, 그 이전부터 이미 이 사건 옹벽이 존재하였던 것으로 보이는바 피고로서는 이 사건 옹벽을 설치한 것이 건축법 위반사항이라고 인지하지 못하였을 여지도 있는 점, ③ 이 사건 매매계약의 특약사항에는 ‘현 시설 상태에서의 매매계약’이라고 기재되어 있는바, 이 사건 매매계약 체결 당시의 모습 그대로의 이 사건 부동산이 이 사건 매매계약의 목적물에 해당하는 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들이 피고의 기망행위로 인하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 이 사건 매매계약의 해제 인정 여부

원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들이 주장하는 부분이 이 사건 매매계약의 매매목적물인 이 사건 부동산에서 통상 기대되는 객관적 성질·성능의 결여인 하자라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고들은 이 부분에 관하여 감정신청을 하지 아니할 것이라는 명시적인 의사를 표시하였다). 원고들의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 노승욱

매매계약의 해제를 원인으로 한 부당이득반환청구를 하고 있다. 청구의 병합 형태가 선택적 병합인지 예비적 병합인지는 당사자의 의사가 아닌 병합청구의 성질을 기준으로 판단하여야 하는데(대법원 2014. 5. 29. 선고 2013다96868 판결 등 참조), 성질상 선택적 관계에 있는 두 개의청구를 당사자가 주위적, 예비적 청구 병합의 형태로 제소함으로써 그 심판의 순위와 범위를 한정하여 청구하는 이른바 ‘부진정 예비적 병합청구의 소’도 허용된다. 원고들의 피고에 대한 청구는 양립할 수 있는 청구로서 선택적 병합 관계에 있으나, 원고들이 이를 주위적, 예비적 청구 병합의 형태로 청구하는 이상 이를 부진정 예비적 병합으로 보아 원고들이 판단을 구하는 순서에 따라 판단하기로 한다.