

울산지방법원 2024. 5. 9 선고 2023나15103 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

울산지방법원 2024. 5. 9 선고 2023나15103 판결

울산지방법원 2023. 8. 8 선고 2021가단117721 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김명수

피고, 피항소인 C

소송대리인 법무법인(유한) 법조

담당변호사 천성연

변론종결 2024. 4. 4.

판결선고 2024. 5. 9.

제1심판결 울산지방법원 2023. 8. 8. 선고 2021가단117721 판결

주문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 각 25,000,000원과 이에 대하여 2021. 5. 7.부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2021. 1. 22. 피고와 사이에 피고 소유의 울산 남구 D 대 364.7㎡(이하 ‘이 사건
부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금을 2,030,000,000원으로 정하여 매매계약(이하 ‘이 사건
매매계약’이라 한다)을 체결하되, 계약금 50,000,000원은 당일 지급하고, 중도금 150,000,000원은
2021. 2. 26., 잔금 1,830,000,000원은 2021. 5. 21.에 각 지급하기로 약정하였다.

나. 이 사건 매매계약 특약사항에는 아래와 같은 조항이 있다.

5. 본 계약부지에 매도인이 건물 철거 후 지하에 건물 잔해물이 남아있는바 매수인은 건
물 신축시 E학원 경계 부분을 포함한 지하 잔해물을 제거하고 건물신축을 하기로 한다.

7. 매도인은 매수인이 E학원 경계선지하 건물 잔해물을 원활하게 철거할 수 있도록 E학
원의 철거협조 확인서를 잔금 전까지 받아주기로 한다.

8. 매도인은 매수인이 건물신축 하기 전에 행정적인 부분은 협조하기로 한다.

다. 원래 이 사건 부동산에는 지상 4층, 지하 1층 규모의 건물이 있었는데, 이 사건 부동산과 인접한 F
지상 E학원 건물 소유자와 피고 사이에 토지 경계와 관련한 민사소송 결과에 따라 지상건물이

철거되었고, 2019. 7. 12. 멸실신고되어 2021. 1. 26. 등기부등본이 폐쇄되었으나, 지하층은 철거되지 않고 흙으로 덮여 나대지로 보이는 상태였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고들은 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 지하층이 철거되지 않고 남아있다는 설명을 전혀 듣지 못하였고, 지상건물이 이미 철거되어 신고까지 마친 상태였기 때문에 원고들은 지하에 건축물 부분이 남아 있다는 것을 알 수 없었다. 만일 원고들이 피고로부터 지하층이 철거되지 않고 남아 있는 상태이고 그로 인하여 건물을 신축하는데 과다한 비용이 소요된다는 것을 알았더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것임이 명백하므로, 지하층이 철거되지 않았다는 사실은 이 사건 부동산 매매와 관련하여 신의칙상 고지의무가 인정되는 중요한 사항이다. 따라서 원고들은 피고의 고지의무 위반을 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고 계약금의 반환을 청구하는 바이다.

또한 피고의 매매계약 체결에 영향을 줄 수 있는 중요한 고지의무 위반은 민법상 불법행위에 해당하므로, 피고는 불법행위를 원인으로 한 손해배상 책임이 있고, 원고들이 피고에게 지급한 계약금을 손해배상으로서 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리

재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가저올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 참조). 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도

인정될 수 있으나, 다만 고지의무의 대상이 되는 사실이라고 하더라도 상대방이 이미 그 사실을 알고 있는 경우 또는 상대방에게 스스로 확인할 의무가 인정되거나 거래관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 예외적인 경우에는 고지의무를 면할 수 있다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 참조).

고지의무 위반은 부작위에 의한 기망행위에 해당하므로 계약당사자의 고지의무 위반으로 인하여 상대방이 착오에 빠진 경우 상대방은 민법 제110조 제1항에 기해 계약을 취소할 수 있다.

2) 구체적 판단

가) 피고에게 고지의무가 있는지 여부

원고들이 매수한 이 사건 부동산의 지하층이 철거되지 않았다는 사실은 앞서 본 바와 같다. 갑 제2, 4호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 당시인 2021. 1. 22. 이 사건 부동산은 지하 잔해물 위에 흙을 덮어 평탄화 작업을 한 상태였으므로, 원고들은 위 부동산에 있는 다른 폐기물을 확인할 수 있었을 뿐 그 부동산 밑에 있는 지하 잔해물을 육안으로 확인할 수는 없는 상황이었다.

원고들이 이 사건 부동산에 건물을 신축하기 위해서는 지하 잔해물을 제거하여야 하고, 원고들이 주장하는 처리비용은 307,061,030원으로 매수대금의 약 15%를 차지하는 것으로 보이는 점 등을 보아 지하 잔해물의 존재는 이 사건 매매계약의 중요한 내용이라고 볼 수 있다. 원고들은 지하 잔해물의 존재를 알았더라면 적어도 이 사건 매매계약과 같은 조건으로 계약을 체결하지는 않았을 것으로 보이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산의 지하 건물 잔해물의 존재는 계약을 체결하는 과정에서 피고가 원고들에게 고지할 의무를 부담하는 대상에 해당한다고 봄이 상당하다.

나) 피고가 고지의무를 이행하였는지 여부

이 사건 부동산에 관한 중개대상물 확인설명서(갑 제1호증)에 실제 이용 상태가 ‘나대지’라고 기재된 점, 이 사건 매매계약 당시에는 이 사건 부동산이 흙으로 덮여 나대지로 보이는 상태였으므로 이 사건 부동산을 방문하였더라도 지하 잔해물의 범위를 확인하기 어려웠던 점, 피고 내지 이 사건 매매계약의 공인중개사가 지하 잔해물 사진을 원고들에게 교부한 사실이 없는 점, 건물 일반건축물대장(말소)상 ‘철거 완료’로 표시된 점 등의 사정이 있기는 하다.

그러나 앞서 든 증거와 갑 제8, 9호증의 각 기재, 제1심증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여

인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 피고는 원고들에게 고지의무의 대상인 이 사건 부동산의 지하에 건물 잔해물이 존재한다는 사실을 알렸으므로 고지의무를 다하였다고 판단된다. 설령 피고가 원고들에게 위 사실을 알리지 아니하였다고 하더라도, 원고들은 이 사건 부동산의 지하에 건물 잔해물이 존재한다는 사실을 이미 알았거나 거래 관행상 알고 있을 것으로 예상되는 경우에 해당한다고 보인다. 따라서 피고는 고지의무를 위반하였거나 원고들을 기망하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이와 다른 전제에 선 원고들의 각 주장은 받아들이기 어렵다.

① 이 사건 매매계약의 특약 제1항에서 ‘현 시설 상태에서의 매매’임을 규정하였더라도, 이 사건 부동산 등기부등본 등의 자료에 의하거나 외관상으로도 확인이 어려운 이 사건 토지의 지하 부분의 구체적인 상태에 대해서까지 원고들이 이를 용인하였다고 볼 수는 없다. 그러나 위 특약 제5, 7항에서 ‘건물 잔해물이 지하에 남아있고 이를 매수인이 제거한다’ 또는 ‘매수인이 건물 잔해물을 원활하게 철거할 수 있도록’ 등으로 규정하고 있는 점에서, 단순히 폐기물을 반출하거나 처리하는 것에 그치는 것이 아니라 구조물이 철거되고 행정적인 절차를 거쳐야 건물신축이 가능하다는 것을 충분히 짐작할 수 있었던 것으로 보인다.

② 원고들은 피고가 E학원 건물 소유자와의 분쟁에 대해 고지하지 않은 것이 고지의무를 위반한 것이라고 주장하나 이 사건 매매계약 특약사항에는 ‘매도인은 매수인이 E학원 경계선지하 건물 잔해물을 원활하게 철거할 수 있도록 E학원의 철거협조 확인서를 잔금 전까지 받아주기로 한다’고 기재되어 있어 지하 구조물이 E학원 건물과의 경계선까지 존재하고, 이를 철거하기 위하여 E학원의 협조가 필요하다는 것을 쉽게 알 수 있으므로, 설령 건물 철거 소송의 경과에 대한 상세한 설명을 하지 않았다고 하더라도 중요한 사항에 대하여 설명의무를 이행한 것으로 볼 수 있다.

③ 건축법 제2조 제2호의 정의에 의하면 ‘건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것’을 말하는 것으로서, 이 사건 부동산의 현재 상태는 지하층의 지붕이 모두 철거된 상태이므로 건축물로 볼 수 없고, 주변 건축물이나 도로 침하 등 주변에 미치는 영향을 고려하여 안전상 지하층 일부 구조물을 철거하지 않고 존치하여야 하거나, 잔여 구조물이 건축물의 기능과 형태를 갖추고 있지 않는 등 여러 정황을 고려할 때 철거완료 되었다고 볼 수 있으므로, 피고가 이 사건 부동산 지상 건물의 멸실 신고를 한 것에 잘못이 있다고 할 수 없다.

④ 지하층을 철거하는 경우 주변 건축물 균열이나 도로 침하 등의 원인이 될 수 있어 철거 후 신축공사 시 토공사(흙막이 공사)를 하는 것을 전제로 지하층 외벽 일부를 남기는 경우가 있고, 이는 철거된 건축물이 있는 대지와 주변 건축물 등 붕괴 또는 균열이 없도록 안전을 고려하여 제한적으로 남겨두는 것으로서, 피고가 지하층을 완전하게 철거하지 않은 것이 행정적으로 또는 사실적으로 불법한 일이라고 할 수 없다.

⑤ 원고들은 ‘이 사건 매매계약서 작성일에 이 사건 부동산의 지하 건물 잔해물의 처리비용으로 3,000만 원 내지 4,000만 원이 들 것이라 예상하였다. 피고에게는 이 사건 건물 잔해물의 존재뿐만 아니라 그 구체적인 양, 처리 비용 등도 원고들에게 고지할 의무가 있다’라는 취지로 주장한다. 원고들의 주장에 의하더라도 이 사건 부동산의 지하에 잔해물이 존재한다는 사실을 계약 당시 이미 인식하였고, 일정 비용을 지불하여 잔해물을 치우기로 용인하고 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다고 할 것이다. 다만, 위 G은 ‘이 사건 부동산의 지하 건물 잔해물의 구체적인 상태 등을 알 수 있는 사진을 본 것은 아니다’라는 취지로 증언하는 등, 이 사건 매매계약 당시 피고와 이 사건 매매계약의 공인중개사인 G도 위 잔해물의 정확한 처리비용을 산정 혹은 예측하기에 어려웠던 것으로 보인다. 그러한 상황에서 처리비용에 대하여 원고들과 피고 사이에 인식 차이가 있었던 것으로 보일 뿐이다.

⑥ 이 사건 부동산의 매매대금 감액에 관하여, 위 G은 ‘H을 통해 원고가 20억 9,000만 원에 계약할 의사가 있다고 전해 들었고, 지하 잔해물 처리비용을 고려하여 20억 3,500만 원으로 깎은 후 최종적으로 20억 3,000만 원이 되었다’라는 취지로 증언하였다. 원고들은 위 대금감액이 주위 토지 시세를 고려한 결과라고 주장하는 반면, 피고는 당초 22억 원으로 매매대금을 예상하였는데, 지하 잔해물 처리비용이 최대 1억 원이 발생할 것을 예상해서 매매대금에서 이를 감액한 것이라고 주장하고 있다.

매매대금의 결정에는 다양한 요소가 반영되므로 감액된 부분이 반드시 지하 잔해물의 처리에 관한 합의만이 온전히 반영된 결과라고 단정할 수는 없다. 그러나 원고들이 이 사건 매매계약 체결 당시 위와 같은 지하 잔해물의 존재를 알았다면 그 처리비용 상당액을 매매대금에서 당연히 공제하였으리라고 보는 것이 타당하다. 원고들의 주장에 의하더라도 원고들은 이 사건 부동산을 20억

9,000만 원에 매수할 의사가 있다고 밝혔고 계약서 작성일에 매매대금이 20억 3,000만 원으로 감액되어 ‘지하 잔해물 처리비용으로 3,000만 원 내지 4,000만 원이 드는 모양이다’라고 예상하였다고 한다. 따라서 매매대금의 감액과 이 사건 부동산의 지하 잔해물 처리비용은 인과관계가 있다고 보는 것이 타당하다.

⑦ 이 사건 매매계약의 공인중개사인 증인 G은 ‘이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 지상 건물은 철거되어 이미 없었다. 그러나 매도인이 건물에 대한 등기부 폐쇄신고를 하지 않았고 매수인이 이를 알려주어 법무사를 통해 폐쇄등기를 하였다’라는 취지로 증언하였다. 이 사건 부동산의 지상 건물의 등기사항전부증명서에 따르면 이 사건 부동산의 매매계약일 이후인 2021. 1. 26. 폐쇄등기가 경료되었음을 알 수 있으므로, 원고들도 매매계약일 이전에 이 사건 부동산의 건물의 지하 부분이 존재한다는 사실을 확인할 수 있었던 것으로 보이고, 피고에게 이에 대하여 충분히 문의할 수 있었던 상황으로 보인다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각되어야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 유진현, 판사 박성규, 판사 설정은