

대전지방법원 2015. 4. 23 선고 2013가단13167 판결 [매매대금반환청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 3. 19.

판결 선고 2015. 4. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 금산등기소 2012. 10. 22. 접수 제15713호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행 받고 위 부동산을 인도받음과 동시에, 원고에게 76,331,000원 및 위 금원 중 75,000,000원에 대하여는 2012. 10. 22.부터, 1,331,000원에 대하여는 2013. 1. 18.부터 각 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 10. 2. 피고와 사이에 피고 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 별지 목록 제1기재 토지는 '이 사건 토지', 별지 목록 제2기재 건물은 '이 사건 건물'이라 한다)이 사건 부동산에 관하여 매매대금 7,500만 원으로 하는 매매계약 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 원고는 2012. 10. 2. 피고에게 계약금 500만 원과 2012. 10. 22. 잔금 7,000만 원을 지급하였고, 피고는 2012. 10. 22. 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 경료해 주었다.

다. 이 사건 건물 중 주택, 창고와 화장실 등의 일부가 별지 도면과 같이 이 사건 토지를 넘어서 건축되어 있는데, ① 단층 축사(4.2㎡) 중 약 2㎡와 보일러실(3.4㎡) 중 약 1.87㎡가 C 소유의 충남 금산군 D 임야 496㎡를, ② 화장실(3.2㎡) 중 약 2.56㎡가 E 소유의 충남 금산군 F의 토지와 충남 금산군 G 도로를 각 침범하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제4호증, 갑 제6호증의 1, 갑 제16, 21호증, 갑 제22호증의 1 내지 14, 을 제2호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장과 그에 대한 판단

가. 원고의 주장

1) 사기를 근거로 한 매매계약 취소와 부당이득 등의 청구 또는 손해배상청구 (1) 피고는 이 사건 건물에 거주하면서 인접 토지인 충남 금산군 D 임야 496㎡의 소유자인 C로부터 이 사건 건물이 위 토지를 침범하고 있다고 통지받아 이를 알고 있었다.

(2) 피고는 이 사건 건물이 위와 같이 타인의 토지를 침범하고 있다는 사실을 알면서도 이 사건 각 부동산을 매도함에 있어 신의칙상 고지의무가 있는 매매목적물의 현황 즉 타인의 토지를 침범하고 있다는 사실을 고지하지 아니하였다.

(3) 따라서 피고의 기망행위로 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 원고는 이 사건 매매계약을 취소하고 그에 대한 부당이득으로 매매대금의 반환과 지출한 비용에 대한 손해배상을 구하거나, 피고의 불법행위에 따라 매매대금과 지출한 비용에 대한 손해배상을 구한다.

2) 착오를 근거로 한 매매계약의 취소와 부당이득 등의 청구 원고는 피고와 이 사건 매매계약을

체결할 당시, 이 사건 건물의 일부가 타인의 토지를 침범한 사실을 알지 못하였고, 이러한 착오는 법률행위 내용의 중요 부분에 관한 착오라 할 것이므로, 이 사건 매매를 취소하고 그에 대한 부당이득으로 매매대금의 반환과 지출한 비용에 대한 손해배상을 구한다.

3) 민법 제572조의 하자담보책임에 의한 매매계약의 해제와 원상회복 등의 청구 (1) 매매계약에서 건물과 그 대지가 계약의 목적물인데 건물 일부가 경계를 침범하여 이웃 토지 위에 건립된 경우에 매도인이 그 경계 침범의 건물 부분에 관한 대지 부분을 취득하여 매수인에게 이전하지 못한 때에는 매수인은 매도인에 대하여 민법 제572조를 유추 적용하여 담보책임을 물을 수 있다(대법원 2009. 7. 23. 선고 2009다33570 판결).

(2) 원고는 피고와 이 사건 매매계약을 체결할 당시, 이 사건 건물의 일부가 타인의 토지를 침범한 사실을 알지 못하였고, 피고는 이 사건 각 부동산의 시가(약 4,000만원)보다 훨씬 높은 금액으로 원고에게 매도하였으며, 만약 원고가 이러한 사실을 알았다면 이 사건 각 부동산을 매수하지 않았을 것이므로, 민법 제572조에 근거하여 이 사건 매매계약을 해제하고 그 원상회복으로 매매대금의 반환과 지출한 비용에 대한 손해배상을 구한다.

나. 판단

1) 사기를 근거로 한 매매계약 취소와 부당이득 등의 청구 또는 손해배상청구 을 제2, 3호증의 각 기재에 비추어 갑 제3, 5, 7 내지 9, 13, 20, 23호증, 갑 제10호증의 1, 2의 각 기재만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 이 사건 건물의 일부가 타인의 토지를 침범하였다는 점을 알면서도 원고를 기망하였다거나 이러한 원고에 대한 기망행위를 통해 원고가 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 기망행위를 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 착오를 근거로 한 매매계약의 취소와 부당이득 등의 청구 갑 제6호증의 1, 갑 제21호증, 을 제2호증의 각 기재에 비추어 갑 제3, 5호증, 갑 제10호증의 각 기재만으로는 원고가 이 사건 건물의 일부가 타인의 토지를 침범하였다는 점을 알지 못하고 이 사건 매매계약을 체결하였다는 점이 이 사건 매매계약 내용에 있어서 중요부분의 착오에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

3) 민법 제572조의 하자담보책임에 의한 매매계약의 해제와 원상회복 등의 청구 갑 제6호증의 1, 갑 제21호증, 을 제2호증의 각 기재에 비추어 갑 제11, 12, 14 내지 17, 갑 제18호증의 1 내지 4, 갑 제19호증의 1 내지 4, 갑 제20호증의 각 기재 및 영상만으로는 원고가 대금감액청구를 넘어서서 잔존한 부분만으로는 원고가 매수하지 아니하였으리라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박상국

별지