

대전지방법원 2019. 1. 31 선고 2017가단224200 판결 [매매대금 감액청구]

재판경과

대전지방법원 2020. 9. 17 선고 2019나104028 판결

대전지방법원 2019. 1. 31 선고 2017가단224200 판결

전문

원고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 강홍구

피고 주식회사 D

소송대리인 법무법인 한밭

담당변호사 강병열

변론 종결 2019. 1. 10

판결 선고 2019. 1. 31

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 46,710,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 갚는날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고들은 피고가 택지로 개발한 세종특별자치시 E 임야 507㎡(이하 '이 사건 토 지' 라고 한다) 에 관하여 2016 . 12. 28. 피고와 사이에 매매계약을 하고, 매매대금183,600,000원을 모두 지급한 후 2017. 4. 24. 원고들 명의(각 1/3지분)로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 위 매매계약에는 특약사항으로 "면적의 증/감이 있을시 평당가로 정산한다."라는 내 용이 포함되어 있다.

다. 한편 이 사건 토지를 매입할 당시 원고들의 부모인 F과 G은 이 사건 토지와 함께 H 임야 500㎡(매매대금 203,850,000원)와 I 임야 397㎡(매매대금 162,000,000원)의 두필지토지도 매입하여 위 F과 G이 1/2지분씩 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 토지 중 약 129㎡ 정도의 면적이 암석부분에 해당한다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실,갑 제1~3호증,을 제2, 3호증,변론 전체의 취지]

2. 원고들의 주장

원고들은 이 사건 토지를 매수하면서 '면적의 증'감이 있을시 평당가로 정산"하기로약정하였는데, 이 사건 토지의 유효면적이 계약면적보다 129㎡가 부족하다.

원고들은 주상복합건물을 신축하기 위하여 택지 면적에 따라 평당 120만 원으로 계산하여 이 사건 토지를 분양받은 것인데, 피고는 이 사건 토지 중 129㎡ 에 대한 암석파쇄 및 평탄작업을 하지 않아 위 129㎡는 매매목적인 대지로의 사용이 불가능한 상황이다.

따라서 원고들은 이 사건 소장의 송달로 이 사건 토지 507㎡ 중 암석부분의 면적129㎡ 에 대한 매매계약을 해제하며, 이에 매매대금 46,710,000원(= 183,600,000원 x129/507)의 감액을 청구한다.

3. 판단

앞서 든 증거와 갑 제5, 6호증,을 제5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합해 보면,이 사건 토지 등에 관한 매매계약에서 정한 "면적의 증/감이있을시 평당가로 정산한다."라는 문구는 이 사건 토지의 경우에만 특별히 기재한 특약사항이 아니라 피고가 조성해서 분양하는 인근 모든 토지의 매매계약에 일괄적으로 들어가는 문구로,그 의미는 분양 당시와 달리 대지 조성 과정에서 일부 토지 면적에 증감이 발생할 경우 이를 정산한다는 의미일 뿐,원고들의 주장처럼 토지 중 암석 등의 존재로 말미암아 평탄한 대지로 사용할 수 없는 부분의 면적을 정산하여 매매대금을 감액할 수 있다는 의미로 해석하기 어렵다.

이와 다른 전제에서 하는 원고들의 이 사건 청구는 받아들이기 어렵고, 달리 원고들의 주장사실을 인정할 만한 충분한 증거가 없다.

나아가 원고들에게 이 사건 토지를분양할 당시 피고 측에서 이 사건 토지에 암석이 존재한다는 사실을 기망하였다거나이 사건 토지의 실제 가용면적을 허위로 고지하는 등의 행위를 한 사실을 인정할 증거는 부족한 반면, 증인 J의 증언에 따르면 원고들의 모친인 G이 이 사건 토지에 관한매매계약 체결

이전에 여러 차례 현장을 방문하였다고 한다(한편, 암석 부분의 존재를 고려해도 이 사건 토지의 매매가격이 그다지 부당해 보이지도 않는다).

4. 결론

원고들 패소

판사 맹 현무