

서울중앙지방법원 2017. 1. 13 선고 2015가단5381709(본소), 2016가단5019469(반소) 판결
[손해배상청구 · 매매대금]

재판경과

서울중앙지방법원 2017. 12. 6 선고 2017나9618(본소), 2017나9625(반소) 판결

서울중앙지방법원 2017. 1. 13 선고 2015가단5381709 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)1. B

2. C

변론 종결 2016. 12. 9.

판결 선고 2017. 1. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 34,461,118원, 피고(반소원고) C에게 34,461,118원과 위 각 돈에 대하여 2015. 8. 11.부터 2017. 1. 13.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 각 본소청구와 피고(반소원고)들의 각 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 40%를 피고(반소원고)들이 부담하고, 나머지를

원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 앞으로 반소 지위 표시 생략)들은 원고(반소피고, 앞으로 반소 지위 표시 생략)에게 공동하여 81,077,764원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고들에게 각 75,000,000원과 이에 대하여 2015. 8. 11.부터 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은 2011. 7. 19. 서울 영등포구 D대 928㎡와 그 지상의 지하2층, 지상7층 규모의 E호텔 건물(앞으로 '이 사건 각 부동산'이라고 하고, 그 중 건물 부분만 일컬어 '이 사건 건물'이라고 한다)을 매수하여 이를 케이비부동산신탁 주식회사에 신탁하였다.

나. 원고와 피고들은 2015. 5. 11. 원고가 피고들로부터 이 사건 각 부동산을 147억 5천만 원(이 사건 건물에 대한 부가가치세 1억 5천만 원 별도)에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(앞으로 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 피고들에게 이 사건 매매계약과 동시에 계약금 10억 원을 지급하였고, 매매대금 중 5억 7천만 원을 원고가 피고들의 임대차보증금반환채무를 인수하는 것으로 갈음하기로 하였다.

라. 원고는 잔금일인 2015. 6. 15. 피고들에게 잔금 131억 8천만 원을 지급하였다.

같은 날 피고들은 케이비부동산신탁 주식회사에 대한 신탁등기를 일시 말소한 다음 원고 앞으로 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었고, 원고는 그 즉시 케이비부동산신탁 주식회사 앞으로 신탁등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1호증, 을1호증의 1, 2, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 주장의 요지

매매 목적물인 이 사건 건물에 객실 천장 누수 등 중대한 하자가 있었음에도 피고들은 원고에게 그와 같은 사실을 숨기고, 나아가 원고로 하여금 이 사건 건물의 하자를 발견하지 못하도록 방해하였다. 따라서, 피고들은 원고에게 불법행위 내지 채무불이행(계약 체결 과정에서 상대방에 대한 고지의무 위반)으로 인한 손해배상책임을 지거나, 이 사건 건물의 매도인으로서 하자담보책임을 진다.

나. 하자담보책임 유무

1) 하자담보책임을 발생 이 법원의 현장검증결과, 감정인 F의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물에는 별지 하자내역 기재와 같이 객실 및 객실 내 화장실 천장, 옥상 보일러실, 엘리베이터 기계실 등 누수, 주차타워 가동 불가 등의 하자가 존재하는 사실, 위와 같은 하자를 보수하기 위하여 합계 81,077,764원의 비용이 필요할 것으로 예상되는 사실을 인정할 수 있다. 이 사건 건물은 불특정 다수의 이용객에게 숙박 등의 서비스를 제공하는 호텔 용도로 사용하는 건물이므로 위와 같은 하자는 건물의 정상적인 사용에 지장을 주는 것으로서 이 사건 건물이 건축된 지 약 30년 정도 지난 것임을 감안하더라도 하자담보책임을 대상이 되는 하자에 해당한다고 봄이 상당하고, 위와 같은 하자보수에 필요한 비용 상당액을 그로 인한 상당인과관계 있는 통상손해로 인정할 수 있다고 할 것이다.

이와 관련하여 피고들은 자신들이 소유할 때부터 이 사건 건물을 관리해 오던 G가 적절하게 관리하면 건물을 사용하는 데 큰 지장이 없었으므로 위와 같은 하자가 하자담보책임을 대상인 하자라고 볼 수 없다는 주장을 하고 있으나, G의 증언에 의하면 위 관리행위라는 것이 누수가 있는 곳 천장 부분에 수시로 열어볼 수 있도록 개폐장치를 설치한 다음 천장 안에 물받이용 용기를 설치해 두고 수시로

물받이를 비우는 것과 같이 임시방편의 해결책에 불과한 것으로 보이므로 피고들의 주장은 받아들이기 어렵다.

따라서, 별다른 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 하자담보책임에 따른 손해의 배상으로서 각각 40,538,882원(= 81,077,764원 ÷ 2)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고들의 항변 가) 주장의 요지

매매계약 체결 당시 피고에게 일부 객실에 누수가 있음을 알려준 바 있는 점, 원고가 이 사건 건물을 허물고 재건축을 할 예정이라 건물에 하자가 있는지 여부를 중요하게 여기지 않았던 점 등에 비추어 보면, 매수인인 원고가 하자 있는 것을 알았거나 과실로 알지 못한 때에 해당하므로 피고들에게 하자담보책임이 없다.

나) 판단

먼저, 원고가 이 사건 건물의 하자를 알았는지 살피건대, 이를 인정할 만한 증거가 없고, 오히려, 피고들도 원고에게 하자 있는 객실 등을 보여주지 않은 사실을 인정하고 있는 점에 비추어 볼 때 원고가 그 하자를 알지 못하였던 것으로 보인다.

다음으로, 원고가 하자 있는 것을 알지 못한 데 과실이 있는지 살피건대, 앞서 든 증거들 및 증인 H의 증언 등에 의하여 인정되는 다음 사정들, 즉, ① 원고가 가까운 장래에 이 사건 건물을 허물고 새 건물을 건축할 생각이 있었던 것은 사실이지만, 이 사건 매매계약 당시 건물 신축에 관한 구체적인 계획이 있었던 것이 아니고, 원고가 이 사건 건물을 매수함과 동시에 제3자에게 임대하여 그로 하여금 호텔을 경영하게 할 계획을 갖고 있어 당분간은 이 사건 건물을 용도 그대로 사용할 예정이었으며, 그와 같은 사정을 피고들도 알고 있었던 점, ② 객실 천장을 열어 그 안을 들여다보지 않고서는 객실이나 화장실 천장의 누수를 확인할 수 없어 보이고, 다른 하자들도 비가 오는 날이나 문제가 겹으로 드러나는 상황이 발생하지 않고서는 하자를 발견하기가 쉽지 않은 점, ③ 피고들이 원고에게 이 사건 건물의 위 하자에 관하여는 말하지 않은 채 단지 '건물 관리를 위해서 피고들이 고용했던 관리인 G를 관리인으로 채용하라'고 권유했을 뿐인 점, ④ 피고들이 원고측에게 '건물이 팔렸다는 사실을 호텔 직원 등이 모르게 해 달라'고 요구하였고, 이에 원고는 피고들이 보여주는 대로만 이 사건 건물을 살펴보았을 이를 자세히 살펴보지 못하였고, 원고로부터 이 사건 건물을 임차하여 호텔 영업을

하기로 한 사람도 마찬가지로 이 사건 건물을 인도받기 전에 이를 살펴보지 못한 점, ⑤ 이 사건 건물이 2011년경 대대적으로 리모델링을 마친 건물이었고, 원고가 이를 잘 알고 있는 중개인 H으로부터 리모델링 사실을 전해 듣고 건물에 큰 하자는 없을 것으로 생각하였을 것인 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 건물에 하자가 있다는 것을 원고가 알지 못한 데 과실이 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고들의 위 항변은 이유가 없다.

3) 상계의 문제(원고의 주장 자체의 문제) 원고는 아래 제3항에서 자세히 보는 바와 같이 피고의 반소청구에 대하여 위 하자로 인한 손해배상채권을 자동채권으로 상계의 의사표시를 한 바 있는데, 이로써 원고의 손해배상채권은 모두 소멸하였다.

다. 소결론

그러므로, 원고의 청구는 주장 자체로 이유 없게 되었다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

이 사건 건물의 매매계약 체결 당시 매매대금 중 건물의 부가가치세 상당의 150,000,000원을 원고가 건물에 대한 부가가치세를 환급받은 후 지급하기로 하였는데, 그 후 2015. 8. 10. 원고가 건물에 대한 부가가치세를 환급받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 원고는 피고들에게 각 75,000,000원(= 150,000,000원 ÷ 2)과 위 각 돈에 대하여 2015. 8. 11.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 상계항변

원고는 본소청구에 대한 판단에서 본 하자로 인한 손해배상채권과 위 부가가치세 상당의 매매대금채권을 대등액에서 상계한다고 주장하므로 살피건대, 앞서 본소청구에 대한 판단에서 본 바와 같이 피고들은 원고에게 이 사건 건물의 하자담보책임으로서의 손해배상금으로 각각 40,538,882원씩을 지급할 채무가 있으므로 위 양 채권은 위 금액 범위 내에서 서로 상계로 소멸하였다고 할 것이고, 따라서, 이를 지적하는 원고의 상계항변은 이유가 있다.

다. 소결론

따라서, 원고는 피고들에게 각 34,461,118원(= 75,000,000원 - 40,538,882원)과 위 각 돈에

대하여 2015. 8. 11.부터 이 사건 판결 선고일인 2017. 1. 13.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그러므로 원고의 피고들에 대한 각 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고들의 각 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하되, 본소청구와 반소청구가 모두 청구원인은 인정되나 서로 상계에 의하여 전부 또는 일부가 기각된 점을 고려하여 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 40%를 피고들이, 60%를 원고가 부담하도록 한다.

판사임일혁

별지