



: 2017-08-23

춘천지방법원 원주지원

제 1 민 사 부

판 결

사 건	2017가합83	계약 취소에 의한 매매대금 반환
원 고	A	
피 고	B	
변 론 종 결	2017. 6. 22.	
판 결 선 고	2017. 7. 20.	

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 239,054,150원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실



가. 원고는 2017. 2. 13. C 소유의 원주시 D아파트 103동 104호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 대금 234,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 E공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사로서 이 사건 매매계약을 중개한 자이다.

다. 이 사건 아파트에 누수가 발생하여 이를 수리하는 공사가 진행되었고, 이 사건 매매계약이 체결되기 약 10개월 전에 수리공사가 완료되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 아파트에 누수가 발생하여 대규모 공사가 진행된 적이 있었다는 사실을 알았더라면 이 사건 매매계약을 체결하지 않았거나 이 사건 매매계약과 같은 조건으로 매매계약을 체결하지 않았을 것이다. 피고는 공인중개사로서 이 사건 아파트에 누수가 발생하여 대규모 공사가 진행된 적이 있었다는 사실을 원고에게 설명하여야 할 의무가 있음에도 이를 설명하지 않았다. 따라서 피고는 원고에게 피고의 설명의무 위반으로 인하여 원고가 입은 손해 239,054,150원(= 매매대금 234,000,000원 + 중개수수료 1,400,000원 + 법무사 비용 3,654,150원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 아파트의 누수로 인한 수선공사로 말미암아 이 사건 아파트의 사용에 지장이 초래되는 등 이 사건 아파트의 가치가 하락하거나 이 사건 매매계약



중개 당시 이 사건 아파트의 누수로 인한 수선공사 전력이 고지나 설명의 대상이 된다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 이 사건 매매계약 중개 당시 공인중개사로서 고지·설명 의무를 위반하였다고 할 수 없으므로, 원고의 주장은 손해의 범위에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

1) 원고와 피고는 이 사건 매매계약을 체결하기 전 이 사건 아파트에 세 차례 방문하여 하자 유무를 직접 확인하였다.

2) 누수 문제를 해결하기 위한 공사가 완료된 이후부터 이 사건 매매계약이 체결되고 현재에 이르기까지 이 사건 아파트에 누수와 관련된 문제는 발생하지 아니한 것으로 보인다. 그 밖에 이 사건 아파트의 누수로 인한 수선공사로 말미암아 현재 이 사건 아파트의 사용에 어떠한 불편이 초래된 것으로 보이지 아니한다.

3) 중개대상물 확인·설명서에도 현재의 벽면 누수 여부에 관하여 점검하는 사항이 있을 뿐 과거 누수 전력으로 인하여 수선공사가 있었는지에 관하여 점검하는 사항은 존재하지 않는다.

4) 공인중개사법 제25조 제1항, 같은 법 시행령 제21조 제1항은 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태, 벽면 및 도배의 상태, 일조·소음·진동 등 환경조건 등을 공인중개사의 확인·설명 의무의 대상으로 규정하고 있을 뿐이어서, 과거 누수로 수선공사를 하였는지는 그 누수가 수리되어 현재의 사용에 지장을 초래하고 있지 아니한 이상 공인중개사의 확인·설명 의무의 대상에 포함된다고 할 수 없다.

5) 피고는 이 사건 매매계약이 체결된 이후인 2017. 3. 9. 비로소 이 사건 아파트에 관하여 누수 문제를 해결하기 위한 수선공사가 있었다는 점을 알게 되었다.



: 2017-08-23

4. 결론

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

재판장 판사 이상주

판사 이화연

판사 고철만