

서울중앙지방법원 2022. 4. 27 선고 2020가합534165, 2020가합596569(병합) 판결

[매매대금반환 · 매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

원고들 소송대리인 법무법인 정향

담당변호사 강호석, 박건호, 김성희, 장두식

피고주식회사 P

소송대리인 법무법인 도시와사람

담당변호사 이승태, 이병도

변론 종결 2022. 3. 16.

판결 선고 2022. 4. 27.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 주위적으로 피고는,

가. 원고 A에게 350,295,000원 및 그 중 63,690,000원에 대하여는 2018. 1. 29.부터, 31,845,000원에 대하여는 2018. 4. 19.부터, 63,690,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 63,690,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 63,690,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 63,690,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

나. 원고 B, C에게 각 238,750,000원 및 그 중 각 15,000,000원에 대하여는 2018. 1. 31.부터, 각 8,875,000원에 대하여는 2018. 2. 2.부터, 각 11,937,500원에 대하여는 2018. 4. 19.부터, 각 23,875,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 각 23,875,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 각 23,875,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 각 23,875,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 각 107,437,500원에 대하여는 2020. 3. 18.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

다. 원고 D에게 405,700,000원 및 그 중 40,570,000원에 대하여는 2018. 1. 30.부터, 20,285,000원에 대하여는 2018. 4. 16.부터, 40,570,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터,

40,570,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 40,570,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 40,570,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 182,565,000원에 대하여는 2020. 3. 31.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

라. 원고 E에게 447,400,000원 및 그 중 44,740,000원에 대하여는 2018. 1. 30.부터, 22,370,000원에 대하여는 2018. 4. 20.부터, 44,740,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 44,740,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 44,740,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 44,740,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 201,330,000원에 대하여는 2020. 3. 30.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

마. 원고 F에게 548,413,280원 및 그 중 54,880,000원에 대하여는 2018. 1. 31.부터, 27,440,000원에 대하여는 2018. 4. 20.부터, 54,880,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 54,880,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 54,880,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 54,880,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 246,573,280원에 대하여는 2020. 1. 13.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

바. 원고 G에게 492,200,000원 및 그 중 49,200,000원에 대하여는 2018. 2. 5.부터, 24,610,000원에 대하여는 2018. 2. 7.부터, 49,220,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 49,220,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 49,220,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 49,220,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 221,490,000원에 대하여는 2020. 3. 30.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

사. 원고 H에게 510,200,000원 및 그 중 51,020,000원에 대하여는 2018. 2. 1.부터, 25,510,000원에 대하여는 2018. 4. 19.부터, 51,020,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 51,020,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 51,020,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 51,020,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 229,590,000원에 대하여는 2020. 4. 1.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

아. 원고 I에게 636,300,000원 및 그 중 5,000,000원에 대하여는 2018. 2. 4.부터, 58,630,000원에 대하여는 2018. 2. 5.부터, 31,815,000원에 대하여는 2018. 4. 17.부터,

63,630,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 63,630,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터,
63,630,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 63,630,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터,
286,335,000원에 대하여는 2020. 3. 26.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의,

자. 원고 K에게 871,200,000원 및 그 중 87,120,000원에 대하여는 2018. 1. 29.부터,
43,560,000원에 대하여는 2018. 1. 29.부터, 87,120,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터,
87,120,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 87,120,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터,
87,120,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의, 392,040,000원에 대하여는 2020. 5. 8.부터 다 값는 날까지 연 12%¹⁾의,

차. 원고 L에게 748,200,000원 및 그 중 40,000,000원에 대하여는 2018. 1. 29.부터,
34,820,000원에 대하여는 2018. 1. 30.부터, 37,410,000원에 대하여는 2018. 4. 16.부터,
74,820,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터 74,820,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터,
84,820,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 74,820,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터,
336,690,000원에 대하여는 2020. 3. 30.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의,

카. 원고 M, N에게 각 221,100,000원 및 그 중 각 22,110,000원에 대하여는 2018. 1. 31.부터,
각 11,055,000원에 대하여는 2018. 4. 20.부터, 각 22,100,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터,
각 22,110,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 각 22,110,000원에 대하여는 2019. 4.
20.부터, 각 22,110,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 각 99,495,000원에 대하여는 2020. 3.
30.부터 각 2020. 12. 29.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 값는 날까지 연 12%의,

타. 원고 O에게 666,400,000원 및 그 중 66,640,000원에 대하여는 2018. 1. 29.부터,
33,320,000원에 대하여는 2018. 4. 20.부터, 66,640,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터,
66,640,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 66,640,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터,
66,640,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 299,880,000원에 대하여는 2020. 5. 8.부터 각
2020. 12. 29.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 값는 날까지 연 12%의

각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 예비적으로 피고는,

가. 원고 A에게 101,119,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 29.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

나. 원고 B, C에게 각 60,350,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 31.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

다. 원고 D에게 45,952,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 30.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

라. 원고 E에게 31,509,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 30.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

마. 원고 F에게 53,220,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 31.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

바. 원고 G에게 54,900,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 5.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

사. 원고 H에게 65,980,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 1.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

아. 원고 I에게 268,107,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 4.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

자. 원고 K에게 118,756,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 29.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

차. 원고 L에게 136,539,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 29.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

카. 원고 M, N에게 각 24,227,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 31.부터 2020. 12. 29.까지 연 5%의,

타. 원고 O에게 110,519,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 29.부터 2020. 12. 29.까지 연 5%의,

각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

3. 피고는 원고 J에게 147,048,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 29.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 의정부시 Q 블록에 위치한 "R 상가"(이하 '이 사건 상가건물'이라 한다)를 신축하여 분양한 시행사이다.

나. 원고들은 2018. 1. ~ 2018. 2.경 피고로부터 아래 표 '호실'란 기재 각 점포(이하 '이 사건 각 점포'라 하고, 각 개별 점포는 '이 사건 ○호'라 한다)를 같은 표 '분양대금'란 기재 각 금액에 매수하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. A, J를 제외한 나머지 원고들은 아래 표 '분양대금 완납일'란 기재 각 일자에 각 분양대금을 완납하였다.

A	2018. 1. 29.	S	311,000,000	잔금 139,950,000원 미납
T	325,900,000	잔금 131,850,000원 미납		
B, C	2018. 2. 4.	U	477,500,000	2020. 3. 18.
D	2018. 2. 1.	V	405,700,000	2020. 3. 31.
E	2018. 1. 30.	W	447,400,000	2020. 3. 30.
F	2018. 1. 31.	X	548,800,000	2020. 1. 13.
G	2018. 2. 5.	Y	492,200,000	2020. 3. 30.
H	2018. 2. 1.	Z	510,200,000	2020. 4. 1.
I	2018. 2. 6.	AA	636,300,000	2020. 3. 26.
J	2018. 1. 30.	AB	749,200,000	잔금 337,140,000원 미납
K	2018. 1. 29.	AC	871,200,000	2020. 5. 8.
L	2018. 1. 30.	AD	748,200,000	2020. 3. 30.
M, N	2018. 1. 31.	AE	442,200,000	2020. 3. 30.
O	2018. 1. 29.	AF	666,400,000	2020. 5. 8.

다. 이 사건 각 분양계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같고, 원고들은 이 사건 각 분양계약서 말미 '※ 약관의 규제에 관한 법률 제3조(약관의 작성 및 설명의무 등, 이하 '약관법'이라 한다)에 따라 계약조항을 자세히 읽고 아래와 같이 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.'라는 문구 아래에 있는 표의 공란에 '이해하였다 내지 확인하였다'는 취지의 문구를 자필로 기재하였다.

제16조(유의사항)

- 본 건축물은 지상 1층 각 실별로 대지 레벨 차이로 인하여 위치별로 인접한 호실과 바닥 높이와 층고가 다를 수 있으니 계약 시 확인하시기 바랍니다.
- 본 건축물은 철근콘크리트구조로 시공되며 각 호(실)의 내부 벽체는 경량 칸막이 및 일부 콘크리트

벽체가 설치되오니 반드시 계약 전 확인하시기 바랍니다.

- 드라이에어리어(DA), 차량 진출입, 자전거 거치대 등에 의하여 소음 및 진동이 발생할 수 있으니, 아래의 상가는 계약 전에 충분히 인지하시고 계약하시기 바랍니다.

드라이에어리어 AD호, AG호, AH호, U호, AI호, AJ호, AK호, Z호, AL호, AA호

라. 원고들은 이 사건 각 분양계약 체결 즈음 계약자 확인서(이하 '이 사건 각 확인서'라 한다)에 서명하였는데, 이 사건 각 확인서에는 "계약 전 계약 호실의 정확한

위치(층·호·레벨·층고·면적·가격)를 안내받고 계약함"이라는 확인사항이 포함되어 있다.

마. 원고 J는 2020. 5. 18. AM에게 이 사건 AB호에 관한 수분양자의 지위를 양도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제8, 12, 14, 19, 23, 27, 30, 33, 38, 41, 44, 50, 53호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

이 사건 각 점포에는 아래 표 기재와 같은 사유들로 인하여 상가의 본래 용도대로 공간을 이용함에 상당한 제약이 발생하고 있다.

점포 내부 기둥의 존재2) 원고들은 감정인 AN의 각 감정결과에 따라 손해액을 산정하고 있으므로, 원고들은 이 사건 소장에서 언급한 호실들에 더하여 이 사건 Z, AA호에 관하여도 해당 사유를 주장하고 있는 것으로 본다.	AF, AB, AC, S, T, AD, U, AE, W, X, Y, Z, AA
점포 외부 드라이에어리어의 존재	AD, U, Z, AA
층고3) 원고들은 감정인 AN의 각 감정결과에 따라 손해액을 산정하고 있으므로, 원고들은 이 사건 소장에서 언급한 호실들에 더하여 이 사건 S, T호에 관하여도 해당 사유를 주장하고 있는 것으로 본다.	S, T, AD, U, V, Z, AA
기타(상가 외부 화단, 계단의 존재)	AB, V, Z

가. 원고 J를 제외한 나머지 원고들의 주위적 청구

위와 같은 사정들은 상가 분양계약의 체결 여부를 결정하는 데 영향을 미치는 중요한 사항으로 원고들이 이를 알았더라면 이 사건 각 분양계약을 같은 조건으로 체결하지 않았을 것이므로,

피고에게는 위와 같은 사정들의 존재를 설명하여야 할 신의칙상 고지의무가 있음에도 피고는 원고들에게 위와 같은 사정들의 존재를 고지하지 않았다.

따라서 원고들은 피고의 고지의무 위반으로 인한 기망행위를 원인으로 이 사건 각 분양계약을 취소하고, 피고에게 원상회복으로 분양대금 및 이를 받은 날로부터의 이자를 청구한다.

나. 원고 J를 제외한 나머지 원고들의 예비적 청구

설령 기망에 의한 취소가 인정되지 않는다고 하더라도, 피고에게는 위와 같은 사정들에 관한 고지의무 위반으로 인한 불법행위책임이 있다. 따라서 원고들은 피고에게 위와 같은 사정들로 인한 가치하락에 상당하는 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 청구한다.

다. 원고 J의 청구

피고에게는 위와 같은 사정들에 관한 고지의무 위반으로 인한 불법행위책임이 있다. 따라서 원고 J는 피고에게 위와 같은 사정들로 인한 가치하락에 상당하는 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 청구한다.

3. 판단

가. 관련 법리

재산권의 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이임이 경험칙상 명백한 경우에는 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그 사실을 고지할 의무가 있다고 할 것이나, 그 사실이 위와 같은 정도의 것이 되지 못한 때에는 고지의무를 인정할 수 없다. 또한 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다59247 판결 등 참조).

나. 점포 내부 기둥에 관한 고지의무 위반 주장

1) 점포 내부 기둥의 존재 갑 제6 내지 8, 16 내지 18, 24, 26, 27, 31, 32, 38 내지 42, 44 내지

49호층, 을 제2호층의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 AF, AB, AC, S, T, AD, U, AE, W, X, Y, Z, AA호 내부에는 별지 1 기재와 같이 기둥(이하 '이 사건 각 기둥'이라 한다)이 설치되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

2) 점포 내부 기둥의 존재가 고지의무 대상인지 여부 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 각 점포는 이 사건 상가건물 1층에 위치하고 있고 출입구 쪽 벽면 또는 그 옆면이 전부 유리로 되어 있으므로 수분양자들로서는 넓은 시야각을 기대하였을 것으로 볼 수 있는데, 이 사건 각 기둥들로 인하여 외부에서 상가를 바라보거나 상가 내부에서 외부를 바라볼 때 시야가 제한되는 점, ② 내부 기둥이 설치된 대부분의 점포들(이 사건 AF, AB, AC, S, T, AD, U, W, X, Y호)의 경우, 점포 전체 면적에서 기둥 면적이 차지하는 비율이 약 4.15 ~ 10.11%로 적지 않은 점4), ③ 기둥 자체 면적뿐만 아니라 기둥과 벽체 사이의 공간도 비좁아 이를 다양한 용도로 활용하기에 어려움이 있는 점, ④ 위와 같은 내부 기둥의 존재가 각 점포의 가치에 부정적 영향을 미쳤을 것으로 판단되는 점 등을 종합하면, 이 사건 각 점포 내의 기둥의 존재, 크기, 위치 등은 이 사건 각 분양계약의 체결 여부를 결정지을 수 있는 중요한 사항에 해당하므로, 피고는 이를 수분양자들에게 고지할 의무가 있다.

AF	1.62	38.11	4.25
AB	2.5	44.56	5.61
AC	5.46	53.98	10.11
S	1.8	22.02	8.17
T	1.8	21.07	8.54
AD	2.1	50.57	4.15
U	2.15	35.5	6.06
AE	0.9	34.61	2.60
W	2.93	35.01	8.37
X	2.83	35.48	7.98
Y	2.96	36.6	8.09
Z	1.07	32.99	3.24
AA	0.55	52.57	1.05

3) 피고가 고지의무를 이행하였는지 여부 그러나 앞서 든 증거, 갑 제5, 12호증, 을 제4, 55, 56호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고가 이 사건 각 분양계약 체결 전 이 사건 각 기둥의 존재에 관한 고지의무를 이행하였다고 봄이 타당하고, 설령 그렇지 않더라도 원고들로서는 이 사건 각 기둥의 존재를 알고 있었거나, 거래 관행상 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우에 해당하므로, 피고들이 이 사건 각 기둥의 존재에 관한 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다.

① 피고의 모집광고에는 "근린생활시설(판매시설)의 전용면적은 건축법에 따라 벽체 중심선을 기준으로 산정되었으며, 기둥이 있는 호실의 전용면적에는 기둥면적이 포함되어 있습니다."는 내용이 기재되어 있다.

② 피고는 피고의 분양사무소 내에 아래와 같이 건물의 전체적인 형태, 각 호실별 형태, 내부 구조 등을 입체화한 모형도(이하 '이 사건 모형도'라 한다)를 설치하였고, 위 모형도에는 이 사건 각 기둥의 위치와 크기 등이 비교적 정확히 표시되어 있다.

IMAGE: 건물 전체 형태(이미지 생략)

IMAGE: 내부 구조(이미지 생략)

이에 대하여 원고들은 위 표 우측의 '내부 구조' 모형도를 확인하기 위해서는 모형도의 뚜껑을 들어내야 했으므로 그 세부 내용을 확인할 수 없었다고 주장한다. 그러나 을 제55호증의 영상에 의하면 위 모형도는 내부 구조가 노출된 상태 그대로 전시되었던 것으로 보이고, 원고들도 원고 D가 피고 직원으로부터 설명을 들었다고 하면서 위 모형도의 사진을 증거로 제출하고 있으므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

③ 원고들이 이 사건 분양계약을 체결할 당시 피고로부터 제공받은 상가 평면도에는 이 사건 각 기둥의 존재가 '□' 또는 '■' 기호로 표시되어 있고, 이는 피고가 분양 홍보과정에서 사용하였을 것으로 보이는 착공도면 및 홍보전단지에도 같다.

이에 대하여 원고들은 위 각 도면 및 홍보전단에 위 □ 또는 ■ 표시가 기둥을 의미한다고 명시되지 않았고, 위 각 표시만으로는 기둥의 실제 위치나 크기를 구체적으로 확인할 수 없다고 주장한다.

그러나 ㉠ 수분양자들은 분양사의 설명, 홍보물뿐만 아니라 모델하우스 또는 모형도와 같은 실물 견본

등을 참고하여 분양목적물의 현황을 파악한 후 계약을 체결하는 것이 통상적이고 이는 본 사건과 같이 실제 건축 현황을 미리 볼 수 없는 사전분양 형태의 계약 체결의 경우에는 더욱 그러하다고 할 수 있는 점, ㉠ 이 사건 모형도의 구현 정도에 비추어 볼 때 위 모형도와 비교하여 각 도면 및 홍보전단지를 살핀다면 수분양자로서는 쉽게 위 'ㄱ' 또는 '■' 표시가 기둥을 의미함을 이해할 수 있었을 것으로 보이는 점, ㉡ 이 사건 모형도는 피고의 분양사무소 출입구 정면에 설치되어 있었고 그 바로 뒤에 상담데스크가 위치하고 있어 이 사건 각 점포를 분양받으려는 사람은 누구라도 언제든지 위 모형도를 통하여 자신이 구입하려는 상가의 위치와 현황을 살필 수 있었던 점, ㉢ 이 사건 모형도 및 각 도면에 표시된 기둥의 위치 및 면적은 실제로 설치된 기둥의 위치 및 면적과 대체로 일치하는 것으로 보이는 점 등을 고려할 때, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

④ 원고들은 이 사건 각 분양계약서 말미에 자필로 약관법에 따라 계약조항을 자세히 읽고 충분한 설명을 듣고 이해하였다는 취지를 자필로 기재하였고, 호실의 정확한 위치 등을 안내받고 계약하였다는 내용으로 이 사건 각 확인서를 작성하였다.

⑤ 피고는 이 사건 상가건물의 각 호실을 10개의 등급으로 나눈 후 평당 분양가를 최고 A+ 등급 약 2,900만 원, 최저 D등급 약 1,800만 원으로 산정하여 1등급씩 낮아질 때마다 약 110만 원에서 120만 원의 차등을 두었다. 각 등급별 점포의 위치와 구조 등을 비교해 보면, 위와 같은 분양가 산정에 기둥의 존재나 그것이 차지하는 면적 등이 어느 정도 반영된 것으로 볼 수 있다. 또한 상가의 경제적 가치는 상가 내부의 현황이나 면적, 위치, 입지, 유동인구, 상권의 활성화 가능성, 주변지역의 개발 가능성 등 다양한 요인에 의해 좌우되고, 그것이 분양가를 형성하므로, 원고들로서도 각 점포의 등급별 분양가 차이를 통하여 각 점포 내부의 현황에 차이가 있음은 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보인다.

다. 점포 외부 드라이에어리어에 관한 고지의무 위반 주장

1) 점포 외부 드라이에어리어의 존재 앞서 든 증거, 갑 제9, 22, 28호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 56, 58, 128호 외부에는 별지 2기재와 같이 드라이에어리어(이하 '이 사건 각 드라이에어리어'라 한다)가 설치되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

원고들은 이 사건 Z호 외부에도 드라이에어리어가 설치되어 있다고 주장하면서 갑 제20호증을

제시하고 있으나, 그것만으로는 해당 드라이에어리어가 이 사건 Z호 외부에 설치된 것인지 여부를 정확히 확인할 수 없고, 이 사건 상가건물의 평면도에 의하면 이 사건 Z호 외부에는 드라이에어리어가 설치되어 있지 않는 것으로 보이며, 감정인도 이 사건 Z호의 경우 드라이에어리어로 인한 가시성 차단 정도가 0%라고 판단하고 있으므로, 이 사건 Z호 외부에 드라이에어리어가 설치되어 있다고 인정할 수 없다.

2) 점포 외부 드라이에어리어의 존재가 고지의무 대상인지 여부 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 각 점포는 이 사건 상가건물 1층에 위치하고 있고 출입구 쪽 벽면 또는 그 옆면이 전부 유리로 되어 있어 수분양자들로서는 넓은 시야각을 기대하였을 것으로 볼 수 있는데, 이 사건 각 드라이에어리어로 인하여 외부에서 상가를 바라보거나 상가 내부에서 외부를 바라볼 때 시야가 제한되는 점, 이와 같은 드라이에어리어의 존재가 각 점포의 가치에 부정적인 영향을 미칠 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 각 드라이에어리어의 존재, 위치 등은 이 사건 각 분양계약의 체결 여부를 결정지을 수 있는 중요한 사항에 해당하므로, 피고는 이를 수분양자들에게 고지할 의무가 있다.

3) 피고가 고지의무를 이행하였는지 여부 그러나 앞서 든 증거, 을 제59호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고가 이 사건 분양계약 체결 전 이 사건 각 드라이에어리어에 관한 고지의무를 이행하였다고 봄이 타당하고, 설령 그렇지 않더라도 원고들로서는 이 사건 각 드라이에어리어의 존재를 알고 있었거나, 거래 관행상 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우에 해당하므로, 피고들이 이 사건 각 드라이에어리어에 관한 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다.

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 분양계약서에는 드라이에어리어가 설치될 예정인 점포의 호수가 명시되어 있고, 이는 피고의 모집공고에서도 마찬가지이므로, 해당 호실의 수분양자들은 본인의 상가 외부에 드라이에어리어가 설치될 것임을 충분히 예상할 수 있었다.

이에 대하여 원고들은 이 사건 각 분양계약서는 약관에 해당하는데 피고는 위 약관에서 정하고 있는 중요한 내용인 드라이에어리어의 존재 등에 관한 설명을 다하지 아니하였으므로, 약관법 제3조에 의하여 피고는 이 사건 각 분양계약서의 각 조항을 계약의 내용으로 주장할 수 없다고 다툰다. 그러나

아래에서 보는 것과 같이 피고는 이 사건 각 분양계약서에 언급된 드라이에어리어의 존재 및 위치 등에 대한 설명의무를 이행하였다고 볼 수 있으므로 이와 다른 전제에 선 원고들의 위 주장은 이유 없다.

② 이 사건 모형도에는 이 사건 각 드라이에어리어의 존재 및 위치 등이 비교적 정확히 표시되어 있다.

IMAGE: 드라이에어리어가 구현되어 있는 이 사건 모형도(이미지 생략)

③ 원고들이 이 사건 분양계약을 체결할 당시 피고로부터 제공받은 상가 평면도 및 피고가 분양 홍보과정에서 사용하였을 것으로 보이는 착공도면 및 홍보전단지에는 이 사건 각 드라이에어리어의 존재가 표시되어 있다 또는

④ 원고들은 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 각 분양계약서 말미에 약관법에 따라 계약조항을 자세히 읽고 충분한 설명을 듣고 이해하였다는 취지를 자필로 기재하였을 뿐 아니라 호실의 정확한 위치 등을 안내받고 계약하였다는 내용으로 이 사건 각 확인서를 작성하였다.

⑤ 이에 대하여 원고들은 이 사건 모형도에 구현된 드라이에어리어는 '투명한 유리벽으로 둘러싸인 바닥 매립형'이고 높이도 낮아 방문자들의 보행 및 시야 확보에 큰 지장을 초래하지 않는 반면, 실제 설치된 드라이에어리어는 불투명한 금속 재질이고 높이도 2m에 달하므로 피고가 고지의무를 제대로 이행하였다고 볼 수 없다고 주장한다.

그러나 ㉠ 이 사건 각 분양계약서는 "본 건축물의 현장 여건 및 구조, 성능, 상품 개선 등을 위하여 분양면적 증감이 없는 시설물(가구 등) 배치, 구획(칸막이) 변경, 입면도 상의 마감자재 변경 등 관련 법규(건축법, 건축물의 분양에 관한 법률)에서 정하는 경미한 설계변경은 매수인의 동의 없이 피고가 인허가를 진행할 수 있으며 매수인은 이에 대해 이의를 제기할 수 없고(제13조 제10항)", "조경 및 세부 식재계획, 수경시설, 외부시설물 등의 위치 및 형태는 변경될 수 있으며, 추후 변경 시 이의를 제기할 수 없습니다."라고 규정하고 있는 점(제16조), ㉡ 건축법 시행령 제87조 제2항, 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙(2021. 8. 27. 국토교통부령 제882호로 개정되기 전의 것) 제11조의2 제1항5) 은 환기구를 바닥으로부터 2m 이상 높이에 설치하는 것을 원칙으로 하면서 환기구를 벽면에 설치하는 등 사람이 올라설 수 없는 구조로 설치한 경우 또는 안전펜스, 조경 등을 이용하여 접근을 차단하는 구조로 하는 경우에는 그 이하로 설치할 수 있도록 규정하고 있는 점, ㉢ 피고는 원고들에게

환기구의 겉면을 불투명한 금속 재질에서 투명한 유리 재질로 변경하는 방안을 제안하기도 하였던 점 등을 고려할 때, 비록 드라이에어리어의 재질 및 높이가 이 사건 모형도와 일부 달라졌다고 하더라도(이로 인한 하자담보책임이 문제될 여지가 있음은 별론으로 하고) 피고는 이 사건 상가건물의 각종 도면, 홍보전단지, 이 사건 모형도 등을 통하여 이 사건 각 드라이에어리어에 관한 고지의무를 이행하였다고 볼 수 있다.

라. 층고에 관한 고지의무 위반 주장

1) 각 점포의 실제 천정고 앞서 든 증거에 의하면, 원고들이 층고에 관한 고지의무 위반을 주장하고 있는 이 사건 S, T, AD, U, V, Z, AA호의 실제 천정고(원고들은 이 사건에서 층고라고 표현하고 있으나, 실제로는 천정고를 의미하는 것으로 보인다)는 아래 표 기재와 같다.

S	3.6
T	3.6
AD	3
U	2.8
V	2.4
Z	2.6
AA	2.6

2) 각 점포의 층고가 고지의무 대상인지 여부 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 각 점포 내의 천정고가 통상적으로 예상 가능한 정도를 넘어 점포 이용을 제한한다거나 원고들이 천정고 수치를 고지받았다면 이 사건 각 분양계약을 체결하지 않았을 것임이 경험칙상 명백하다고 인정하기에 부족하므로, 피고에게 이를 고지할 의무가 있다고 보기 어렵다.

① 일반적으로 '층고'는 건물의 층과 층 사이의 높이 또는 바닥면에서 그 위층 바닥면까지의 높이를 의미한다. 상가건물의 층고 또는 천정고의 최소 높이를 일률적으로 정하고 있는 규정은 없고, 다만 건축법 제49조, 같은 법 시행령 제50조, 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제16조6)는

건축물의 안전·위생·방화 등을 위하여 거실의 반자(반자가 없는 경우에는 보 또는 바로 윗층의 바닥판의 밑면 기타 이와 유사한 것) 높이가 2.1m 이상이어야 한다는 제한을 두고 있는데 앞서 본 것처럼 이 사건 S, T, AD, U, V, Z, AA호의 반자 높이는 2.4m ~ 3.6m 정도이므로 위 제한에 위배되지 않는다. 이와 달리 위 각 점포의 층고 또는 천정고가 거래통념상 기대되는 정도를 넘어 점포 이용을 제한한다고 볼 증거가 없다.

② 원고들은 피고가 분양 과정에서 이 사건 각 점포의 층고가 일반적인 상가건물에 비하여 높아 약 4m에 달한다는 취지로 광고하였다고 주장한다.

그러나 원고들이 제출한 갑 제36호증의 통화내용만으로는 피고가 분양 과정에서 층고 또는 천정고의 구체적인 수치를 언급하였다고 인정하기는 어려운 점, 이 사건 상가건물의 홍보물(갑 제4호증)에는 이 사건 상가건물의 천정고가 약 2.7m로 일반적인 오피스텔 및 아파트보다 높다는 취지의 기재가 존재하나 이는 이 사건 각 점포가 아닌 3~5층의 오피스텔에 관한 기재인 점, 이 사건 모형도는 청약의 유인에 해당한다고 볼 수 있으므로 설령 이 사건 모형도에 이 사건 각 점포의 층고가 다소 높게 표현되었다고 하더라도 이를 두고 피고가 이 사건 상가의 층고에 관하여 적극적으로 기망하였다고 보기는 어려운 점 등을 고려하면, 원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 분양 과정에서 이 사건 각 점포의 층고가 일반적인 상가건물에 비하여 높아 약 4m에 달한다는 취지로 광고하였다거나 그와 같은 사항이 분양계약의 내용으로 포함되었다고 볼 수 없다.

③ 오히려 이 사건 모집공고 및 이 사건 각 분양계약에는 "본 건축물은 지상 1층 각 실별로 대지 레벨 차이로 인하여 위치별로 인접한 호실과 바닥 높이와 층고가 다를 수 있으니 계약 시 확인하시기 바랍니다."라고 기재되어 있어 1층의 경우 노면의 경사 등 높이 차이에 의하여 각 호실의 층고가 다를 수 있음이 고지되어 있다.

마. 기타 고지의무 위반 주장

1) 상가 외부 화단 및 계단의 존재 갑 제13, 19, 25호증의 각 영상에 의하면 이 사건 AB, V, Z호 외부에는 별지 3 기재와 같이 화단 및 계단이 설치되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

2) 상가 외부 화단 및 계단의 존재가 고지의무 대상인지 여부 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 상가 등 건물의 외부에 화단이 조성되는 경우는

빈번하고 이 사건 모형도에도 외부 화단의 존재가 구현되어 있는 점, ② 이 사건 Z호 외부 계단의 존재는 이 사건 상가건물의 각 도면 및 이 사건 모형도에 표시되어 있고, 이 사건 V호 외부 계단은 사람들의 통행에 상당한 지장을 줄 정도로 높다고 보기는 어려운 점, ③ 건물 신축 시 노면의 높이 차이로 인해 계단이 놓이는 것이 이례적인 경우는 아닌 점 등을 종합하면, 원고들이 제출한 증거만으로는 위 상가 외부 화단 및 계단의 존재가 통상적으로 예상 가능한 정도를 넘어 점포 이용을 제한한다거나 원고들이 화단 및 계단의 존재를 고지 받았다면 이 사건 각 분양계약을 체결하지 않았을 것이 경험칙상 명백하다고 인정하기에 부족하므로, 피고에게 이를 고지할 의무가 있다고 보기 어렵다.

바. 소결론

따라서 피고의 고지의무 위반을 전제로 하는 원고들의 청구는 모두 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사황순현

판사김민수

판사정중원

별지

1) 원고들은 위 392,040,000원에 대하여 2020. 5. 8.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원의 지급을 구하고 있으나, 이 중 2020. 5. 8.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의 비율로 계산한 이자의 지급을 구하는 부분은 오기임이 명백하므로, 392,040,000원에 대하여 2020. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 금원의 지급을 구하는 것으로 선택한다.

2) 원고들은 감정인 AN의 각 감정결과에 따라 손해액을 산정하고 있으므로, 원고들은 이 사건 소장에서 언급한 호실들에 더하여 이 사건 Z, AA호에 관하여도 해당 사유를 주장하고 있는 것으로

본다.

3) 원고들은 감정인 AN의 각 감정결과에 따라 손해액을 산정하고 있으므로, 원고들은 이 사건 소장에서 언급한 호실들에 더하여 이 사건 S, T호에 관하여도 해당 사유를 주장하고 있는 것으로 본다.

4) 점포 전체 면적에서 기둥 면적이 차지하는 비율은 아래 표 기재와 같다.

5) 제11조의2(환기구의 안전 기준) ① 영 제87조제2항에 따라 환기구[건축물의 환기설비에 부속된 급기(給氣) 및 배기(排氣)를 위한 건축구조물의 개구부(開口部)를 말한다. 이하 같다]는 보행자 및 건축물 이용자의 안전이 확보되도록 바닥으로부터 2미터 이상의 높이에 설치하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

1. 환기구를 벽면에 설치하는 등 사람이 올라설 수 없는 구조로 설치하는 경우. 이 경우 배기를 위한 환기구는 배출되는 공기가 보행자 및 건축물 이용자에게 직접 닿지 아니하도록 설치되어야 한다.

2. 안전펜스 또는 조경 등을 이용하여 접근을 차단하는 구조로 하는 경우

6) 제16조(거실의 반자높이) ① 영 제50조의 규정에 의하여 설치하는 거실의 반자(반자가 없는 경우에는 보 또는 바로 윗층의 바닥판의 밑면 기타 이와 유사한 것을 말한다. 이하 같다)는 그 높이를 2.1미터 이상으로 하여야 한다.