

대전지방법원 2022. 7. 7 선고 2022가단101974 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이강노

피 고 주식회사 B

소송복대리인 변호사 이용숙

변 론 종 결 2022. 6. 9.

판 결 선 고 2022. 7. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 166,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 대전 유성구 C 일원 D 근린생활시설(이하 '이 사건 상가'라 한다)을 신축·분양하는 시행사다.

나. 피고는 이 사건 상가 분양안내문에 이 사건 상가를 "가시성과 접근성 좋은 스트리트형 상가!"라고 표시하였다. 이 사건 상가 분양안내문에는 입찰 시 유의사항으로 아래와 같은 사항이 기재되어 있었다.

-상가는 지하 1층으로 아파트 단지 기준이니 이점 유념하시길 바랍니다.

-상가는 아파트 단지 기준 지하 1층이며, 단지 외부에서는 지상 1층으로 보이니 이점 유념하시길 바랍니다.

-상가 바닥면 레벨 차이가 있어 상가 전면 및 후면에 경사로가 있으며 경사로 구간에는 상가 전면 및 후면에 안전난간대가 설치됩니다.

-상가 바닥면 레벨이 상가 전면 도로 레벨보다 낮아 상가 전면 일부가 도로와 도로변 인도로 인해 가려지오니 이점 유념하시기 바라며, 이에 대한 이의를 당사에 제기할 수 없습니다.

-상가 전면 인도와 도로변 인도 사이에 안전 휀스가 설치되어 있으며, 도로에서 상가로 바로 진출입할 수 없으며, 상가 E동은 F호와 G호 앞 각각 1개소, 상가 H동은 I호와 J호 앞 각각 1개소의 계단을 통해 진출입할 수 있습니다.

다. 원고는 2021. 3. 17. 피고와 이 사건 상가 중 K호에 관하여 분양대금을 3억 3,200만 원으로 정한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고는 분양대행사를 통해 원고와 이 사건 분양계약을 체결하면서 분양목적물을 "L호"로 표시하였다가 그 후 위 표시를 "K호"로 수정하고 수정된 부분에 원고로부터 날인을 받았다. 이 사건 분양계약서 제13조에는 아래와 같은 사항들이 기재되어 있다.

제13조[기타]

○

14 상가와 보도 사이에 단차가 있을 수 있으며 이에 대해 피고에게 이의를 제기하지 않기로 한다.

○

20 상가 도로와 도로변 인도 사이에 안전 휀스가 설치되오니, 이에 대한 이의를 당사에 제기할 수 없다.

○

21 상가는 지하 1층으로 아파트 단지 기준이니 이점 유념하시길 바란다.

○

22 상가는 단지 기준 지하 1층이며, 단지 외부에서는 지상 1층으로 보이니 이점 유념하시길 바란다.

○

24 상가 바닥면 레벨 차이가 있어 상가 전면 및 후면에 경사로가 있으며 경사로 구간에는 상가 전면 및 후면에 안전난간대가 설치된다.

○

25 상가 바닥면 레벨이 상가 전면 도로 레벨보다 낮아 상가 전면 일부가 도로와 도로변 인도로 인해 가려지오니 이점 유념하시기 바라며, 이에 대한 이의를 당사에 제기할 수 없다.

○

26 상가 전면 인도와 도로변 인도 사이에 안전 휀스가 설치되어 있으며, 도로에서 상가로 바로 진출입할 수 없으며, 상가 E동은 F호와 G호 앞 각각 1개소, 상가 H동은 I호와 J호 앞 각각 1개소의 계단을 통해 진출입할 수 있다.

라. 원고와 피고는 이 사건 분양계약에서 계약시 계약금 3,320만 원, 2021. 5. 20. 1회 중도금 6,640만 원, 2021. 9. 20. 2회 중도금 6,640만 원, 입점지정일 잔금 1억 6,600만 원을 각 지급하기로 약정하였고, 원고는 이 사건 분양계약 이후 피고에게 계약금, 1, 2차 중도금 합계 1억 6,600만 원을 지급하였다.

마. 이 사건 상가 H동은 도로 및 인도에 접해 있으나 도로 및 인도의 경사가 M호부터 K호 방향으로 갈수록 높아져 K호의 전면부는 절반 이상이 도로 및 인도에 가려져 있고, 이 사건 상가 앞 인도에서

K호로 진입하기 위하여는 I호 부근에 설치된 계단을 이용하여야 한다.

바. 원고는 피고의 대표자를 이 사건 분양계약과 관련하여 사기죄로 고소하였으나 피고의 대표자는 2022. 3. 18. 광주광산경찰서로부터 혐의없음 불송치결정을 받았다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(가지번호 포함), 갑 제2호증, 을 제2호증, 을 제3호증의 각 기재, 갑 제3호증(가지번호 포함)의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장 요지

- 1) 피고는 이 사건 상가가 스트리트형 1층 상가라고 표시하여 분양광고를 하였고, 분양안내문에 포함된 이 사건 상가의 조감도에도 이 사건 상가 앞 도로 및 인도와 이 사건 상가의 높이 차이가 없는 것으로 표시하여 이 사건 상가가 지하형 상가라는 것을 고지하지 않았다. 또한 피고는 이 사건 분양계약 당시 분양목적물을 "L호"로 표시하였고, 내정가 안내문에도 이 사건 상가가 지하라는 표시를 하지 않았다. 피고는 이 사건 분양계약 이후 원고에게 이 사건 분양계약서에 표시된 분양목적물이 N동이라는 의미에서 "K호"로 수정한다고 하였다.
- 2) 원고는 피고의 위와 같은 허위광고, 고지의무 위반을 이유로 민법 제110조에 의해 이 사건 분양계약을 취소하고, 기납부한 분양대금 상당의 부당이득의 반환을 구한다.

나. 피고 주장 요지

- 1) 피고는 이 사건 상가의 분양안내문, 분양계약서에 이 사건 상가가 지하 1층이고, 전면 도로 및 인도와의 높이 차이로 인해 상가 전면부가 가려질 수 있다는 점을 충분히 고지하였으며, 원고도 이를 인식하고 이 사건 분양계약을 체결하였다.
- 2) 원고는 피고의 대표자를 고소한 사건에서 수사기관에 이 사건 분양계약서의 내용을 알고 이 사건 분양계약을 체결하였다고 진술하였고 이에 피고의 대표자는 불송치결정을 받았다.

3. 판단

가. 관련 법리

상품의 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결, 대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조).

상가나 아파트의 분양광고의 내용, 모델하우스의 조건 또는 분양회사가 수분양자에게 행한 설명 등이 비록 청약의 유인에 불과하다고 하더라도 그러한 광고 내용이나 조건 또는 설명 중 구체적 거래조건, 즉 아파트의 외형·재질·구조·실내장식 등에 관한 것으로서 사회통념에 비추어 볼 때 수분양자가 분양자에게 계약 내용으로서 이행을 청구할 수 있다고 볼 수 있는 사항에 관하여는 수분양자들이 이를 신뢰하고 분양계약을 체결하는 것이고 분양자들도 이를 알고 있었다고 보아야 하므로, 분양계약 시에 달리 이의를 유보하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 분양자와 수분양자 사이에 이를 분양계약의 내용으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 볼 수 있다[대법원 2014. 12. 24. 선고 2014다19578, 2014다19585(병합), 2014다19592(병합), 2014다19608(병합) 판결 등 참조].

나. 검토

앞서 거시한 증거들에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 상가의 분양광고나 이 사건 분양계약에 기망성이 있다거나 피고의 기망의 고의가 인정된다고 보기 어렵고, 이 사건 분양계약의 내용에 이 사건 상가가 전면 도로 및 인도로 인해 가려지지 않을 것이 포함되었다고 보기도 어렵다. 이 사건 분양계약이 사기로 인하여 취소되었음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구는 이유 없다.

1) 피고가 이 사건 상가의 분양안내문에 “가시성과 접근성 좋은 스트리트형 상가!”라고 표시하고, 내정가 안내문의 각 호실 표시에 지하를 의미하는 “B” 표시를 하지 않았으며, 이 사건 분양계약 당시 분양계약서에 분양목적물을 “L호”라고 표시한 사실은 인정된다.

2) 그러나 피고는 이 사건 상가의 분양안내문에 이 사건 상가가 지하 1층에 위치하고 있고, 이 사건 상가 앞 도로 및 인도와의 높이 차이로 상가 전면 일부가 가려질 수 있으며, 이 사건 상가 전면

인도에서 계단을 통해 이 사건 상가로 진입할 수 있다는 사실을 명시하였고, 이 사건 상가 각 호실의 명칭 앞에 지하를 의미하는 “B”를 표시하였다. 위 분양안내문에 포함된 조감도에도 위와 같은 사항이 드러나 있다.

3) 이 사건 분양계약서에도 위 2)항 기재와 같은 사항이 기재되어 있다. 원고와 피고는 당초 이 사건 분양계약서에 분양목적물을 “L호”라고 기재하였다가 그 후 “K호”로 변경하였다. 원고는 위 “B”의 표시가 동의 명칭을 의미하는 것으로 알고 분양목적물 표시의 수정에 동의하였다고 주장하나, 이 사건 상가는 E동과 H동으로 구분되고 당초 분양계약서에 표시된 분양목적물의 표시에 이미 H동을 표시하는 기재가 되어 있었으므로 위와 같은 이유로 분양목적물 표시를 변경하였다는 것은 납득하기 어렵다.

4) 피고는 원고가 피고의 대표자를 고소한 사건에서 수사기관에 이 사건 분양계약 당시 이 사건 분양계약서에 기재된 사항을 알고 있었다고 진술하였다고 주장하였으나 원고는 이에 대해 다투지 않았다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장재익