

대전지방법원 2023. 5. 3 선고 2022가단103086 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이한나

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 여의

담당변호사 이광익

소송복대리인 변호사 신동철

변론 종결2023. 3. 22.

판결 선고2023. 5. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 165,500,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(매수인)는 2021. 3. 17.경 피고(매도인 겸 시행사)와 대전 유성구 C 일원 '대전 유성 D 근린생활시설' E호 54.2129m²(=전용면적 38.4000m²+공용면적 15.8129m²)에 관하여 총 공급금액을 331,000,000원[=계약금 33,100,000원(계약 시)+1회 중도금 66,200,000원(2021. 5. 20.)+2회 중도금 66,200,000원(2021. 9. 20.)+잔금 165,500,000원(입점지정일)]으로 하는 공급계약을 체결하였다(이하 위 'E호'를 가리켜 '이 사건 상가'라 하고, 위 공급계약을 가리켜 '이 사건 공급계약'이라 하고, 위 공급계약을 담은 계약서를 가리켜 '이 사건 공급계약서'라 한다).

나. 원고는 이 사건 공급계약에 따라 피고에게 계약금 33,100,000원, 1회 중도금 66,200,000원, 2회 중도금 66,200,000원 합계 165,500,000원을 지급하였다.

다. 위 유성 D 단지 내 상가 분양안내문에는 '가시성과 접근성 좋은 스트리트형 상가!'라고 표시되어 있다(이하 위 분양안내문을 가리켜 '이 사건 분양안내문'이라 한다).

[인정근거] 갑 제1(가지번호 포함)1), 22) 호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 기망을 원인으로 하는 이 사건 공급계약의 취소 가) 피고의 분양 담당 직원은 분양 사무실에서 원고에게 팸플릿3)에 있는 상가의 조감도를 보여주면서 상가가 도로와 평면으로 되어 있어 가시성과 접근성이 좋아 손님들이 도로를 왕래하며 언제든지 상가에 출입할 수 있다고 설명하였다.

나) 원고는 팸플릿에 있는 상가의 조감도와 위 분양 담당 직원의 설명을 믿고 주변에서 분양 중인 상가보다 높은 분양가에 이 사건 공급계약을 체결하였다.

다) 그런데 위 조감도 및 위 직원의 설명과 달리 이 사건 상가는 실질적으로 지하 1층에 해당되는 것으로 전면에 지대가 높은 도로의 턱이 위치하여 상가의 절반 이상이 가려지고 도로와 상가 사이에 난간이 설치되어 도로에서 상가로 직접 출입할 수 없으며 도로 옆에 설치된 폭이 좁은 계단을 통하여만 출입이 가능하여 상가의 출입도 곤란한 상태이다.

라) 나아가 만약 피고가 사전에 원고에게 향후 완성될 상가의 모습을 실상 그대로 설명하였다면 원고는 피고와 주변의 1층 상가보다 높은 분양가에 이 사건 공급계약을 체결하지 않았을 것임이 경험칙상 명백하다.

마) 위와 같이 피고는 허위의 광고 및 설명을 통하여 원고를 기망한 것이고, 사전에 원고에게 향후 완성될 상가의 모습을 실상 그대로 설명하지 않아 고지의무를 위반한 것이므로 원고는 기망을 원인으로 하여 이 사건 공급계약의 취소를 구한다.

바) 이에 따라 피고는 원상회복으로 원고에게 위 공급대금 165,500,000원을 반환할 의무가 있다.
2) 매도인의 하자담보책임에 근거한 이 사건 공급계약의 해제 등 가) 피고는 광고를 통하여 이 사건 상가의 입지조건을 '가시성과 접근성이 좋은 스트리트형 상가'라고 밝혔고 이 사건 공급계약 시에도 원고에게 이 사건 상가의 입지조건을 위와 같이 설명하였다.

나) 그런데 이 사건 상가의 실제 입지조건은 피고가 당초 광고하고 또 원고에게 설명한 바와 달랐다. 즉, 이 사건 상가는 앞면 도로보다 낮은 지역에 위치하여 도로를 왕래하는 사람들이 출입하려면 계단을 이용하여야 하고 이 사건 상가의 앞면이 경사진 도로로 인하여 절반 이상 가려져 있어 앞에서는 상가를 보지 못하며 뒤편 아파트에서 상가를 출입하려면 좁은 통로와 계단을 이용하여야 하고 통로도 협소하여 출입이 불편하다.

다) 이러한 사정은 매매의 목적물에 당사자가 예정 또는 보증한 성질이 결여된 경우로서 하자가 있는 때에 해당한다 할 것이고, 원고는 이를 알지 못하였으며, 이로써 원고는 당초 이 사건 상가를 매수한 목적을 달성할 수 없게 되었으므로 매수인인 원고는 매도인인 피고의 하자담보책임에 근거하여 이 사건 공급계약의 해제를 구한다.

라) 이에 따라 피고는 원상회복으로 원고에게 위 공급대금 165,500,000원을 반환할 의무가 있다.

마) 가사 이 사건 상가에 위 하자가 있음에도 원고가 이 사건 공급계약의 목적을 달성할 수 있다고 하더라도 이 사건 상가의 입지조건이 피고가 당초 광고하고 또 원고에게 설명한 것과 판이하게 달라 이 사건 상가의 현재 가치가 이 사건 상가의 분양가보다 낮을 경우 원고는 피고에게 그 차액 상당4)을 손해배상으로 청구한다.

3) 채무불이행을 원인으로 하는 이 사건 공급계약의 해제 가) 이 사건 공급계약서에는 '상가는

외부에서 지상 1층으로 보인다'는 내용이 적혀 있고 원고는 이를 믿고 피고와 이 사건 공급계약을 체결했으므로 피고는 이 사건 상가가 지상 1층으로 보이도록 건축을 했어야 한다.

나) 그럼에도 피고는 이 사건 상가 전면 대부분이 인도로 가려지는 형태로 건축을 하였는바, 이는 피고의 채무불이행에 해당한다 할 것이므로 원고는 이를 원인으로 하여 이 사건 공급계약의 해제를 구한다.

다) 이에 따라 피고는 원상회복으로 원고에게 위 공급대금 165,500,000원을 반환할 의무가 있다.

4) 착오를 원인으로 하는 이 사건 공급계약의 취소 가) 피고가 원고에게 제시한 팸플릿(여기에 '가시성과 접근성이 좋은 스트리트형 상가'라고 명시되어 있다)에 있는 조감도와 현재 이 사건 상가의 완공 상태는 매우 큰 차이를 보인다. 이는 피고가 위 팸플릿에 있는 조감도대로 이 사건 상가가 지상 1층으로 보이도록 건축을 했어야 함에도 그와 같이 하지 않았기 때문이다.

나) 그 결과 현재 이 사건 상가는 도로 벽에 가려져 상가 전면 대부분이 보이지 않고 사람들이 상가에 출입하려면 난간을 피해 먼 길을 돌아와야 하는데 이러한 방법으로는 정상적인 상가 운영이 불가능하다.

다) 만약 원고가 위 팸플릿에 있는 조감도와 이 사건 상가 완공 상태의 차이를 알았더라면 피고와 이 사건 공급계약을 체결하지 않았거나, 적어도 동일한 내용으로 공급계약을 체결하지는 않았을 것이다.

라) 위와 같이 이 사건 공급계약 내용의 중요한 부분에 착오가 존재하고, 이러한 착오는 피고가 원고에게 위 팸플릿을 제시하여 유발한 것에 기인한다 할 것이므로 이 사건 공급계약은 착오를 원인으로 하여 취소되어야 마땅하다.

마) 이에 따라 피고는 원상회복으로 원고에게 위 공급대금 165,500,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 기망을 원인으로 하는 이 사건 공급계약의 취소 주장에 대하여 살피건대, 을 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제1 내지 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재 및 영상만으로는 피고가 원고에게 허위의 광고 및 설명을 하였다거나, 사전에 원고에게 향후 완성될 상가의 모습을 실상 그대로 설명하지 않았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 이와 전제를 달리하는

원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

가) 이 사건 분양안내문에는 '근린생활시설 2[지하 1층]'이라는 표시 아래 별지 도면과 같이 이 사건 상가를 포함하여 F호부터 G호까지의 평면도가 그려져 있다. 위 평면도에는 각 호실의 층고가 기재되어 있는데 G호(층고 3.95m) 쪽에서 F호(층고 2.95m)5) 쪽으로 갈수록 점차 낮아져 G호 층고와 F호의 층고는 1m나 차이가 난다.

나) 이 사건 분양안내문에는 다음과 같은 '입찰 시 유의사항'이 포함되어 있다.

- 입찰 신청자는 공급공고, 점포시설 용도 및 유의사항 등 입찰에 필요한 모든 사항에 관하여 입찰 전에 완전히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다.
- 상가는 지하 1층으로 아파트 단지 기준이니 이 점 유념하시길 바랍니다.
- 상가는 아파트 단지 기준 지하 1층이며, 단지 외부에서는 지상 1층으로 보이니 이 점 유념하시길 바랍니다.
- 상가 바닥면 레벨 차이가 있어 상가 전면 및 후면에 경사로가 있으며 경사로 구간에는 상가 전면 및 후면에 안전난간대가 설치(H, I, J, K, E~L)됩니다.
- 상가 바닥면 레벨이 상가 전면 도로 레벨보다 낮아 상가 전면 일부가 도로와 도로변 인도 로 인해 가려지오니 이 점 유념하시기 바라며, 이에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
- 상가 전면 인도와 도로변 인도 사이에 안전 휀스가 설치되어 있으며, 도로에서 상가로 바로 진출입할 수 없으며, 상가 M동은 J와 K 앞 각각 1개소, 상가 N동은 L와 O 앞 각각 1개소의 계단을 통해 진출입할 수 있습니다.
- 상가 도로와 도로변 인도 사이에 안전 휀스가 미설치될 예정이나, 차후 관계기관에서 설치할 수 있으며, 설치 시 이에 대한 이의를 당사에 제기할 수 없습니다.
- 각 호실별 바닥 높이 계획은 대지경계 외부 조성계획 변경 등 현장여건에 따라 변경될 수 있고, 이에 따라 도면, 전시모형과 다르게 경사로 및 계단이 형성될 수 있습니다.

다) 이 사건 공급계약서 제13조[기타]에는 다음과 같은 사항이 포함되어 있다.

- ① 이 계약에 명시되지 않은 기타 사항은 "대전 유성 D 단지 내 상가 모집안내문"의 내용을 기준으로 하며, 이외의 사항은 "갑"(이는 피고를 가리킨다. 이하 같다)과 "을"(이는 원고를 가리킨다)이

협약하여 결정하며 합의되지 아니한 사항은 관계법령과 일반관례에 따른다.

② 상가와 보도 사이에 단차가 있을 수 있으며 이에 대해 "갑"에게 이의를 제기하지 않기로 한다.

③ 상가 도로와 도로변 인도 사이에 안전 휀스가 설치되오니, 이에 대한 이의를 당사에 제기할 수 없다.

④ 상가는 지하 1층으로 아파트 단지 기준이니 이 점 유념하시길 바란다.

⑤ 상가는 단지 기준 지하 1층이며, 단지 외부에서는 지상 1층으로 보이니 이 점 유념하시길 바란다.

⑥ 상가 바닥면 레벨 차이가 있어 상가 전면 및 후면에 경사로가 있으며 경사로 구간에는 상가 전면 및 후면에 안전난간대가 설치(H, I, J, K, E~L)된다.

⑦ 상가 바닥면 레벨이 상가 전면 도로 레벨보다 낮아 상가 전면 일부가 도로와 도로변 인도 로 인해 가려지오니 이 점 유념하시기 바라며, 이에 대한 이의를 당사에 제기할 수 없다.

⑧ 상가 전면 인도와 도로변 인도 사이에 안전 휀스가 설치되어 있으며, 도로에서 상가로 바로 진출입할 수 없으며, 상가 M동은 J와 K 앞 각각 1개소, 상가 N동은 L와 O 앞 각각 1개소의 계단을 통해 진출입할 수 있다.

⑨ 각 호실별 바닥 높이 계획은 대지경계 외부 조성계획 변경 등 현장여건에 따라 변경될 수 있고, 이에 따라 도면, 전시모형과 다르게 경사로 및 계단이 형성될 수 있다.

라) 위 F호를 공급받은 소외 P은 그 공급계약과 관련하여 피고 대표이사 Q을 사기죄로 고소하였으나, 광주광산경찰서는 2022. 3. 18. Q에 대하여 불송치(협의 없음) 결정을 하였다.

2) 매도인의 하자담보책임에 근거한 이 사건 공급계약의 해제 등 주장에 대하여 살피건대, 앞서 본 위 2.나.1)항과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제1 내지 12호증의 각 기재 및 영상만으로는 이 사건 상가의 실제 입지조건이 피고가 당초 광고하고 또 원고에게 설명한 바와 달랐다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 이를 기초로 이 사건 상가에 하자가 있음을 전제로 하는 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 받아들이지 아니한다.

3) 채무불이행을 원인으로 하는 이 사건 공급계약의 해제 주장에 대하여 살피건대, 위 2.가.1)항에서 보았듯이 이 사건 공급계약서 제13조[기타] ②항에는 '상가는 단지 기준 지하 1층이며, 단지 외부에서는 지상 1층으로 보이니 이 점 유념하시길 바란다.'는 내용이 포함되어 있으나, 그 바로 앞에

있는 ⑪항, 즉 '상가는 지하 1층으로 아파트 단지 기준이니 이 점 유념하시길 바란다.'는 내용까지 고려하면, 위 ②항의 취지는 이 사건 상가가 단지 외부에서는 지상 1층으로 보이지만 단지 기준 지하 1층이라는 점에 유념하라는 것이라고 해석함이 타당하므로 위 ②항에 의하여 곧바로 피고에게 이 사건 상가가 지상 1층으로 보이도록 건축해야 할 의무가 생긴다고 단정하기 어렵고, 그 밖에 피고에게 위와 같은 의무가 있다고 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 전제를 달리하는 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 받아들이지 아니한다.

4) 착오를 원인으로 하는 이 사건 공급계약의 취소 주장에 대하여 살피건대, 앞서 본 위 2.나.1)항과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제1 내지 12호증의 각 기재 및 영상만으로는 피고가 원고에게 제시한 팸플릿에 있는 조감도와 현재 이 사건 상가의 완공 상태에 매우 큰 차이가 있다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 나아가 전항에서 보았듯이 피고에게 이 사건 상가가 지상 1층으로 보이도록 건축해야 할 의무가 있다고 할 수도 없다.

따라서 이와 전제를 달리하는 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 받아들이지 아니한다.

3. 결론

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

판사윤종섭

별지

- 1) 이는 을 제2호증의 일부이다.
- 2) 이는 을 제1호증과 같다.
- 3) 이는 '이 사건 분양안내문'을 가리킨다.
- 4) 그러나 원고는 현재까지 그 차액 상당이 얼마인지 특정하지 않았다.
- 5) 위 평면도상 F호 옆에 있는 이 사건 상가의 층고도 2.95m이다.