

서울중앙지방법원 2020. 12. 10 선고 2020가합536390 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고 A

소송대리인 법무법인 해정 담당변호사 유택근, 조지영

피고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 한양 담당변호사 김원

변론종결 2020. 10. 29.

판결선고 2020. 12. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 각자 원고에게 396,550,000원 및 그중 181,240,000원에 대하여는 2019. 8. 16.부터,

45,310,000원에 대하여는 2020. 2. 18.부터, 170,000,000원에 대하여는 2020. 9. 2.부터 각 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

피고 주식회사 C(이하 회사명에서 '주식회사' 기재는 생략한다)는 의정부시 D블록에서 'E'라는 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하여 분양하는 사업을 시행하는 회사이고, 피고 B은 피고 C로부터 위 사업을 위탁받은 분양사업자 겸 수탁자이다.

나. 분양계약의 체결

(1) 원고는 2018. 5.경 자신이 거주하는 아파트 상가에 있는 F 부동산중개사무소에서 공인중개사 G으로부터 이 사건 건물 중 상가의 분양에 관하여 상담을 받았고, 그 후 피고 측 분양팀 직원(이사)인 H를 소개받아 H로부터 상가 분양에 관한 설명을 직접 들었다. 원고는 이 사건 건물 1층과 2층의 각 1개 호실(I호와 J호)을 사전예약하였다가 2018. 5. 25. H와 통화를 하면서 이 사건 건물 2층에 대하여만 사전계약을 하겠다고 알린 후 G을 통하여 이 사건 건물 J호의 계약금 명목으로 1,806만 원을 지급하였다. 원고는 2018. 5. 27. 다시 분양팀에 이 사건 건물 1층을 계약할 수 있는지 문의하였으나 분양팀으로부터 이미 다른 팀에서 분양예약이 이루어졌다는 답변을 들었다.

(2) 원고는 2018. 5. 28. G과 함께 이 사건 건물 J호에 관한 정식 분양계약을 체결하기 위하여 이 사건 건물 홍보관에 방문하였고, H로부터 부동산중개사무소로 적당한 1층 사무실이 1개 남아 있다는 말을 들었다.

(3) 원고는 그 자리에서 매도인인 피고 B와 사이에 이 사건 건물 J호와 K호에 관한 분양계약을 체결하였다(이하 K호를 '이 사건 점포', 이에 관한 분양계약을 '이 사건 분양계약'이라고 하고, 갑 제1호증 참조). 원고와 피고 B은 이 사건 분양계약에서 제1차 계약금 22,655,000원을 계약 당일, 제2차 계약금 22,655,000원을 2018. 6. 24.까지 각 지급하고, 2019. 5. 14.부터 2020. 2. 15.까지 4회에 걸쳐 중도금 각 45,310,000원을 중도금대출약정을 통하여 지급하며, 잔금 226,550,000원을 입점지정일에 지급하기로 정하였다.

(4) 한편 이 사건 분양계약 제16조 (1)항에는 "을(원고)은 본 재산이 신탁법 등에 의한 토지신탁사업에 의거 공급되는 재산이라는 특수성을 인지하고, 분양사업자(매도인)으로서의 일체의 의무(분양계약 해제/해지 시 분양대금 반환채무의 이행 등)는 병(시공사)과 정(피고 C)이 연대하여 책임 처리함을 인지하며, 이에 동의한다."라고 기재되어 있고, 제23조에는 "분양계약 목적물은 관리형토지신탁계약을 원인으로 한 신탁재산으로서 갑(피고 B)은 일체의 책임 및 의무를 부담하지 않으며(예외적으로 수탁자가 분양사업자(매도인) 또는 공급자로서의 책임 및 의무를 부담하는 경우에도 위 책임 및 의무가 확정되는 시점에 수탁자에게 현존하는 신탁재산의 한도 내에서 부담하며)"라고 기재되어 있다.

(5) 피고 측 분양팀 직원(부장)인 L은 2018. 5. 28. 원고로부터 "근린생활시설 및 판매시설 내/외부 구조물(기둥, 벽체 외)의 위치를 계약 전 근린생활시설 및 판매시설의 평면도를 확인하였고, 판매시설 내부기둥 및 벽체 등의 구조물은 계약면적에 포함됨을 인지함."이라는 내용 등이 기재된 계약자 확인서에 원고의 기명날인을 받았다(을 제7호증 참조).

다. 분양대금의 지급 등

(1) 원고는 이 사건 분양계약 체결일에 제1차 계약금 22,655,000원을, 그 다음 날인 2018. 5. 29. 제2차 계약금 22,655,000원을 각 지급하였다.

(2) 원고는 2018. 5. 31. H에게 전화하여 이 사건 점포 내 기둥의 존재와 크기에 관하여 항의하였고 그 전화통화를 녹음하였다(갑 제10호증 참조). 원고는 2018. 6. 5.의 정부세무서장으로부터 이 사건 점포를 사업장 소재지로 하여 부동산업 및 임대업에 관한 사업자등록증을 교부받았다(갑 제6호증

참조).

(3) 원고는 2018. 8. 15.부터 2020. 2. 15.까지 4회에 걸쳐 중도금대출약정을 통하여 각 45,310,000원을 지급하였고, 2020. 9. 1. 피고 C의 잔금납부 통지에 따라 잔금의 일부로서 170,000,000원을 지급하였다.

라. 이 사건 점포의 구조 등

이 사건 점포는 직사각형의 구조로 그 실내면적이 23.3㎡이다. 이 사건 점포의 출입문에 접하여 별지 감정도 표시 (ㄷ) 부분과 같이 가로 1.06m, 세로 0.38m, 면적 0.4㎡의 기둥이 있고, 점포 내부에는 별지 감정도 표시 (ㄴ) 부분과 같이 가로 1.05m, 세로 2.10m, 면적 2.2㎡의 기둥이 있다.

마. 원고의 해제 통고

원고는 2019. 11. 19. 피고들에게 이 사건 분양계약 당시 이 사건 점포에 위치한 기둥에 관하여 설명을 듣지 못하였고 기둥으로 인한 영업에 장애가 발생한다는 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 내용의 내용증명 우편을 보냈다(갑 제8호증 참조).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 10, 12 내지 14호증, 을 제3 내지 12호증(가지번호 붙은 서증 포함)의 각 기재 또는 영상, 감정인 M의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장과 판단

가. 원고의 주장

이 사건 분양계약에는 아래와 같은 해제사유가 존재하고, 이를 이유로 한 원고의 2019. 11. 19.자 해제 의사표시가 그 무렵 피고들에게 도달하였다. 이 사건 분양계약은 이로써 적법하게 해제되었고, 피고들은 각자 계약 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 이미 지급받은 분양대금 합계 396,550,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(1) 신의칙상 고지의무 위반

피고들은 이 사건 분양계약의 당사자로서 원고에게 계약 목적물에 관하여 의사결정에 영향을 줄 수 있는 중요한 사항에 관한 신의칙상 고지의무를 부담함에도 분양팀의 H와 L은 이 사건 분양계약 체결 당시 원고에게 이 사건 점포에 있는 기둥에 관하여 설명하지 않음으로써 고지의무를 위반하였다.

(2) 기둥의 존재로 인한 계약목적달성 불능

이 사건 분양계약의 목적물인 이 사건 점포에는 두 개의 기둥이 존재하는데, 각 기둥으로 인하여 전용면적이 줄어들었고 공간 활용에 큰 제약이 발생함으로써 원고가 이 사건 분양계약에 따른 목적을 달성할 수 없게 되었다.

나. 판단

위 인정사실 및 위 증거들과 을 제1, 2, 13 내지 24호증(가지번호 붙은 서증 포함)의 각 기재, 증인 G의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 아래의 사정을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 분양계약 당시 신의칙상 고지의무를 위반하였다거나 기둥의 존재로 인하여 원고가 계약 목적을 달성하는 것이 불가능하다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

(1) 신의칙상 고지의무 위반 여부

(가) H 또는 L은 이 사건 분양계약 당시 1층 전체도면(을 제2호증)을 제시하고 원고와 이 사건 점포의 분양에 관하여 상담을 한 것으로 보인다{다만 원고는 소장에서 이 사건 분양계약 당시 1층 전체도면을 보면서 상담을 받았다는 취지로 진술하였다(원고의 소장 제5쪽 참조) 2020. 4. 20.자 준비서면을 통하여 '조그마한 종이 1장'을 가지고 설명하였다고 진술하여 소장에서의 진술을 반복하였다}. 위 1층 전체도면에는 이 사건 점포 내의 기둥이 검정색 네모로 표시되어 있고, 검정색 네모의 위치와 크기로서 기둥의 위치와 크기를 알 수 있다. 그리고 이 사건 건물 홍보관에는 1층 상가모형이 설치되어 있는데, 상가모형에도 이 사건 점포에 별지 감정도 표시와 같은 기둥이 존재함이 나타나 있다. 또한 원고는 이 사건 분양계약 당시 기둥의 존재를 인지하고 있다는 내용의 계약자 확인서에

기명날인을 하였다.

(나) G은 이 사건 분양계약 체결일 이전에 피고 측 분양팀으로부터 위 1층 전체도면 등을 제공받고 자신의 사무실에서 원고를 만나 이를 기초로 하여 이 사건 건물 제1, 2층에 있는 상가 분양에 관하여 상담을 하였다. H 또한 이 사건 분양계약 체결일 이전에 원고에게 이 사건 건물 제1, 2층 상가의 입지 등에 관하여 설명하였다.

(다) 원고는 이 사건 건물 I호를 분양받고자 사전예약을 신청하였다가 이를 포기하였는데, 위 사전예약 당시 G이나 H이 제시하는 1층 전체도면을 통하여 1층 상가 내에 기둥이 존재한다는 사실은 알게 되었을 것으로 보인다.

(라) 다만 원고는 이 사건 분양계약 체결 이후 다시 도면을 확인하고는 이 사건 점포에 있는 기둥이 I호 또는 N호에 비하여 가로길이 약 50cm 정도, 면적 약 1㎡ 정도 더 크다는 사실을 알게 된 것으로 보인다. 그러나 상가의 경제적 가치는 단순히 상가 내부의 면적이나 구조보다는 상가의 위치와 입지, 유동인구, 상권의 활성화 가능성, 해당 건물의 입주세대의 수, 주변지역의 개발 가능성 등에 따라 좌우되는 것인 점, 실제로 같은 층의 다른 점포들도 계약면적 또는 실내면적보다는 상가의 위치에 따라 단위 면적당 분양가가 달리 책정된 점(구석에 위치하여 두 면이 도로나 통로에 접함으로써 접근성이 보다 좋은 O호와 P호의 경우 이 사건 점포와 같은 크기의 기둥이 존재하는 것으로 보이는데도 단위면적당 분양가가 상가들의 중간에 위치한 다른 점포에 비하여 높게 책정되었다), 앞서 본 바와 같이 상담의 기초가 된 1층 전체도면에 기둥의 위치와 모양, 크기가 나타나 있고 홍보관 내에도 상가모형이 비치되어 있었던 점, 원고는 이 사건 분양계약 체결일로부터 불과 3일 후인 2018. 5. 31. H에게 이 사건 점포 내 기둥에 관하여 항의하기도 하였으나 이후 2019. 11. 19.경 해제통고 전까지 별다른 문제제기를 하지 않은 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 설령 피고 측 분양팀 직원이 원고에게 I호에 비하여 이 사건 점포의 기둥이 더 크다는 사실을 명확히 설명하지 않았다고 하더라도 이를 두고 신의칙상 고지의무를 위반한 것이라고 보기는 어렵다.

(2) 계약목적달성 불능 여부

(가) 이 사건 점포 내부의 기둥으로 인하여 원고가 이 사건 점포를 활용하는 데에 공간적인 제약이

다소 초래되기는 하였다. 그러나 이 사건 건물과 같은 복합건물은 통상 하중을 견디기 위한 필요에 따라 다수의 기둥이 설치될 수밖에 없고, 각 기둥은 모두 설계대로 시공되는 것이다.

(나) 이 사건 점포 내 각 기둥의 면적은 합계 약 2.6㎡로서 실내면적 23.3㎡에서 차지하는 비율이 높다고 보기 어렵다. 또한 이 사건 점포 출입문에 접한 기둥이 방문객의 출입에 지장을 주지 않는 것으로 보이고 점포 내부의 기둥으로 인하여 영업을 통한 수익활동이라는 목적을 달성할 수 없다고 보기 어렵다. 특히 위 각 기둥의 존재가 원고가 영위하려고 하는 부동산중개사무소 영업활동이 불가능할 정도로 지장을 초래한다고 보이지 아니한다.

(다) 피고들이 원고에게 이 사건 점포 내에 기둥이 설치되지 않을 것이라거나 그 기둥의 크기가 이 사건 건물 1호와 유사할 것이라는 점을 보증하거나 그와 같은 내용을 분양계약에 포함시킨 바 없다.

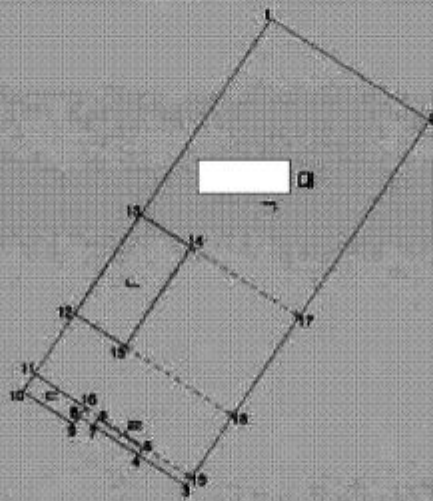
3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

재판장 판사 임기환 판사 김희영 판사 김종범

감 정 도

토지소재 : 의정부시 [] (1층 [] 호)



면적표치

지번 부호	면적(㎡)	비고
[]	23.3	(실면적)
[]	2.2	(기둥)
[]	0.4	(기둥)
[]		(출입문)