

서울중앙지방법원 2020. 5. 21 선고 2019가단5086859 판결 [계약금등반환청구]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이해정, 이창수

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 소헌

담당변호사 심수민

변 론 종 결 2020. 4. 9.

판 결 선 고 2020. 5. 21.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 13,500,000원과 이에 대하여 2019. 4. 23.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

#### 가. 이 사건 호실의 분양

- 1) 피고는 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 업무, 기타 부동산 개발과 관련된 일체의 업무를 영위하는 사업자로서, 제주시 C 외 7필지 지상에 지하 4층, 지상 10층의 D 오피스텔(‘이 사건 오피스텔’이라고 한다)을 신축하여 보존등기를 마친 그 소유자이다.
- 2) 원고는 2018. 2. 26. 소외 E과 함께 제주시 F에 위치한 신축 전의 이 사건 오피스텔의 모델하우스 겸 홍보관을 방문하여 당시 차장이라는 직함을 가지고 피고의 이 사건 오피스텔 분양업무를 대행하여 담당하던 G(이하 ‘G 차장’이라고 한다)를 만났다. 원고는 그 자리에서 바다 전망이 있는 호실을 분양받는데 관심을 표명하였고, G 차장은 이 사건 오피스텔이 제주도 최대 다세대 오피스텔로서 주변에 풍부한 임대수요가 있어 수익성이 높다는 등의 설명과는 별도로 바다 전망이 가능한 호실은 대부분 분양이 완료된 상태이기는 하나 H호(‘이 사건 호실’이라고 한다)도 바다 전망이 가능한 호실로서 남아 있고 계약 체결이 가능하다고 설명하였다.
- 3) 원고는 G 차장의 말을 믿고 서둘러서 같은 날 피고와 사이에 이 사건 호실을 대금 135,000,000원에 분양받는 내용의 분양계약(‘이 사건 계약’이라고 한다)을 체결하고, 같은 날부터 2018. 3. 5.까지 사이에 3회에 걸쳐서 계약금 13,500,000원을 피고에게 지급하였다.

#### 나. 분양 당시 제공된 정보와 이 사건 호실의 실상

- 1) 원고는 이 사건 계약을 체결할 당시에 분양카탈로그(갑21호증)를 제공받았고, 분양사무소에 전시된 견본주택 모형을 살펴볼 수 있었다. 위 분양카탈로그에는 전망과 관련하여 ‘제주신항과 한라산, PREMIUM VIEW, /프리미엄바다조망설계/ 제주항 앞바다가 한눈에 펼쳐지는 시원한 바다조망(일부세대 제외)’이라고 기재되어 있었으나, 그와는 별도로 G 차장이 제공한 마케팅자료(갑22호증)에는 전망과 관련하여 ‘조망공개. 실제 조망 모습 VR 촬영공개, 제주항 조망 및

한라상 조망, 모델하우스내 상시 방영'이라고만 기재되어 있어서 일부 세대가 전망에서 제외될 수 있음은 표시되어 있지 않았다.

2) 한편 위 분양카탈로그와 견본주택 모형을 토대로, 이 사건 오피스텔이 'ㄷ'자의 구조를 가지고 있으며, 이 사건 호실은 25C-1형으로서 'ㄷ'자의 대향하는 아래 쪽의 날개 안쪽1) 부분에 배치된 4개 호실 중에서 가장 안쪽에 위치한 1호 다음 호실이며, 그 정면에는 대향하는 위쪽 날개 부분에 배치된 4개 호실이 위치하고 있으며 위 양 날개 안쪽 ' | ' 부분에 8개의 호실이 있다는 사실을 파악할 수 있었고 그 정면 방향은 제주도의 북서쪽 바다를 향하고 있음을 파악할 수 있었다. 다만, 이 사건 호실을 포함한 위 날개 부분에 배치된 모든 호실들은 창문의 각도를 사선으로 하여 위와 같이 대향하는 호실 부분만이 아니라 그 바깥 쪽을 일부 볼 수 있도록 변형 설계되어 있었음도 확인할 수 있었다.

3) G 차장과 원고는 전항의 구조에 대한 기본적 인식은 공유하는 상태에서 이 사건 호실의 전망에 관한 대화를 나누었고, 당시는 신축 이전이어서 위와 같이 사선으로 설계된 창문을 통하여 어느 정도로 제주향 방향의 바다 전망을 볼 수 있게 되는가를 실제 상태에서 파악할 수는 없었다.

4) 그런데, G 차장은 당시 본부장 등 분양대행업무를 담당하던 사람들로부터 제공받은 정보에 따라서, 이 사건 호수가 층수는 낮아도 위와 같이 사선으로 설계된 창문을 통하여 대각선 방향으로 제주향 쪽의 바다 전망이 가능하다고 원고에게 설명하였다.

5) G 차장은 이 사건 분양계약체결 후 며칠이 지난 2018. 3. 2. 원고로부터 계약금 중 미지급된 부분을 곧 입금하겠다는 연락을 받고, '너무 다행이에요. 이젠 진짜 앞일만 생각해요. 버킷리스트 꼭 만드시고'라는 답글을 보냈다.

6) 그러나 원고가 이 사건 오피스텔이 상당 부분 축조된 2019. 2월말 경에 이 사건 호실을 방문하여 창문의 전망을 확인한 결과, 이 사건 호실이 위치한 5층 중 'ㄷ'자 양 날개 안쪽의 ' | ' 부분에 위치한 호실들은 정면에 바다 전망이 확보되고, 대향하는 호실들에서도 바다 전망이 일부 확보되나 이 사건 호수에서는 사선으로 설계된 창문을 통해서도 절반은 대향하는 호실이 나머지는 시내의 건물 등만 보일 뿐이지 당초 설명을 들은 제주향 방향의 바다 전망은 볼 수 없었다.

7) 이 사건 호수를 포함한 5층의 양 날개 부분의 동일 평형의 호수들은 분양가가

135,000,000원으로서 균일하고, 날개 안쪽의 ‘|’ 부분에 위치한 동일 평형의 호수들은 분양가가 그보다 2,000,000원이 비싼 137,000,000원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 26호증(가지번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다), 을1호증의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 대한 판단

### 가. 당사자들의 주장

#### 1) 원고

바다 조망과 한라산 조망을 강조하는 이 사건 오피스텔에서 이 사건 호수가 바다나 한라산이 전혀 보이지 않는 시내 전망 호실이고, 심지어 그 분양가가 다른 호실보다 저렴하지 않다는 사실을 알았다면 이 사건 분양계약을 체결하지 아니하였거나, 적어도 동일한 내용으로 계약을 체결하지 않았을 것이 명백하므로, 위와 같은 착오는 분양계약 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에 해당하고 그러한 착오는 원고의 중대한 과실에 기초한 것이 아니므로 위와 같은 착오를 원인으로 하거나, 피고가 원고에게 이 사건 호수가 조망이 없는 일부세대에 해당한다고 고지하지 않은 것으로 모자라, 바다조망이라고 허위의 내용을 알려주어 원고가 이 사건 분양계약을 체결하도록 만들었기에, 이 사건 계약은 기만에 의한 것임을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로서 이 사건 계약을 취소하고, 나아가 바다 조망은 이 사건 분양계약의 부수적 의무가 아니라, 주된 의무라고 보아야 할 것인데 피고는 이 사건 계약의 주된 의무를 위반하여, 원고의 계약목적 달성을 불가능하게 하였기에 이 사건 계약을 해제하며, 이에 따라 원상회복 의무의 이행 등으로서 원고가 피고에게 지급한 계약금 13,500,000원의 반환을 구한다.

#### 2) 피고

이 사건 오피스텔의 바다 조망권 여부는 이 사건 계약의 중요 부분이라고 볼 수 없을 뿐 아니라, 위 조망권 여부가 원고에게 표시되는 등 계약의 내용으로 되었던 사실이 전무한 바, 이 사건 계약이 동기의 착오 등을 원인으로 취소되어야 한다는 주장은 이유 없고, 피고가 원고를 기망한 일이 없을 뿐만 아니라, 이 사건 계약은 피고의 귀책이 아닌 원고의 중도금 및 잔금 지급채무 불이행을 이유로

해제되었으므로, 원고의 계약금 등 반환청구는 이유 없다.

## 나. 판단

원고는 기망, 착오에 의한 취소, 계약목적 달성 불가능을 이유로 한 해제를 이 사건 청구의 원인으로 주장하는바, 취소는 해제에 앞서 판단되어야 할 사항이나, 취소의 원인으로서는 기망과 착오는 선택적 관계에 있으므로 아래에서 착오에 의한 취소 주장에 대하여 먼저 살핀다.

1) 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조). 이러한 법리에 비추어 볼 때 주거용 주상복합건물을 분양받은 자가 일정한 조망(眺望)일조(日照)가 확보되리라는 동기의 착오를 이유로 분양계약을 취소하려면 조망일조의 확보를 분양계약의 내용으로 삼기로 하는 합의가 있었거나, 수분양자가 조망일조의 확보를 분양계약의 내용으로 삼을 것을 분양자에게 표시하고 의사표시의 해석상 분양계약의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 할 것인데, 이때 의사표시의 해석상 조망일조의 확보가 분양계약의 내용으로 되어 있는지는, 같은 층 내에서의 위치에 따른 분양가 차이, 층간 분양가 차이, 전체 분양가에서 이러한 분양가 차액이 차지하는 비율, 사회통념상 독자적 이익으로 승인되는 정도의 중요한 조망이 실재하는지 등의 요소를 고려하여 볼 때 조망일조에 대한 평가가 상당한 정도로 분양가에 포함되거나 분양가 형성에 영향을 주었다고 볼 수 있는지 여부, 조망일조의 확보가 분양자의 통제가능한 영역에 놓여 있었는지, 이 점에 대한 계약 당사자 상호간의 인식은 어떠하였는지 여부, 분양자가 조망일조가 확보되어 있다고 선전광고하였는지 및 그 구체성의 정도, 분양계약 체결 과정에서 분양자의 언행 및 그 언행이 수분양자의 관념에 어느 정도 영향을 미쳤는지 여부 등을 종합하여 법률행위 해석의 일반원칙에 따라 판단하여야 한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다97864 판결 참조)

2) 위 인정사실에 나타나고 파악되는 아래의 ① 내지 ⑤의 사정을 위 법리에 비추어 종합하여 보면, 이

사건 호수가 창문의 전체 면적에 걸쳐서 바다가 보이는 것은 아니어도 최소한 사선으로 보이는 부분에 바다가 보일 것이라는 점에 관하여는 이를 이 사건 분양계약의 내용으로 하였다고 인정되고, 원고는 이 사건 호수가 실제로는 그 창문에서 전혀 바다를 바라볼 수 없는데도 불구하고 피고의 분양 업무를 담당하는 G 차장의 말을 믿고 이 사건 호수가 위와 같이 그 전망의 일부가 바다일 것이라는 착오에 빠져서 이 사건 계약을 체결하였으며, 그러한 착오는 원고가 바다 전망을 요구한다는 사실을 알면서도 사실과 다른 정보를 제공한 G 차장의 잘못된 안내에서 비롯된 것이므로 그러한 착오를 일으킨데 대하여 원고의 중대한 과실이 있다고 볼 수 없으므로, 이 사건 분양계약은 민법 제109조 제1항에 따라서 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 경우에 해당하여 이를 취소할 수 있으며, 그러한 취소의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 2019. 4. 22. 피고에게 송달됨에 따라서 적법하게 취소되었다고 할 것이다.

즉, ① 원고는 분양에 관한 상담에 임하면서 바다 조망을 가지는 호수를 분양받기를 원한다는 점을 분명하게 표시하였고, 분양업무를 담당하던 G 차장도 원고의 이러한 의사를 인지한 상태에서 그 조건을 충족시키는 호수를 검토의 대상으로 제시한 점, ② 바다 전망이 보이지 않는 세대가 있을 수 있다는 점은 분양카탈로그에 기재되어 있으나 당시는 신축이 되지 않은 상태여서 원고가 이를 확인할 수는 없었고, 이 사건 호수가 그러한 예외에 해당하는지 여부는 오로지 이 사건 오피스텔의 건축주인 피고만이 알 수 있거나 알았어야 할 사항인데 분양대행업무를 담당하는 G 차장이 적극적으로 이 사건 호수는 바다 전망이 확보된다고 설명함에 따라서 원고로서는 이 사건 호수가 바다 전망이 없는 예외에 해당한다고 생각할 수 없었던 점, ③ 이 사건 오피스텔의 각 호수들의 분양가를 결정함에 있어서는 입지조건이나 주거 및 사무용 공간으로서의 기능적 측면에서의 평가가 포함됨은 물론이겠으나, 제주도가 휴양지 및 관광지인 섬이라는 점에서 바다나 산을 향한 전망이 가지는 가치도 무시할 수 없는 고려 요소인 점, ④ 이 사건 호수를 포함한 양 날개 부분의 호수들은 135,000,000원으로서 분양가가 균일하고, 날개 안쪽의 ‘|’ 부분에 위치한 호실들의 분양가인 137,000,000원과 불과 2,000,000원 차이밖에 없어서 이 사건 호수에서도 날개 안쪽의 ‘|’ 부분에 위치한 호실들만큼은 아니어도 최소한 어느 정도는 바다가 보이고, 그 보이는 정도는 마주보는 날개 부분에 위치한 호수와 같거나 비슷한 정도일 것이라고 소비자가 예측하는 것은 합리적인 점, ⑤ ‘너무 다행이에요. 이젠 진짜

앞일만 생각해요. 버킷리스트 꼭 만드시고'라고 G 차장이 원고에게 보낸 메시지는 바다 전망을 원하는 원고가 그러한 전망이 확보되는 호수가 거의 사라진 상태에서 유일하게 남은 이 사건 호수를 계약한 것이 다행이고 이를 축하한다는 취지인 것으로 보이는 점 등이다.

3) 그러므로, 이 사건 분양계약의 취소에 따라서, 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 13,500,000원과 이에 대하여 반환 청구의 의사가 표시된 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 다음날인 2019. 4. 23.부터 2019. 5. 31.까지 소송촉진 등에 관한 특례법, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에서 정한 연 15%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유영일

1) 'ㄷ'자 바깥 쪽에도 오피스텔의 구조상 호실들이 배치되어 있으나, 이 부분은 이 사건 쟁점 판단에 필연적 관련성이 있지 않으므로 이하에서는 언급하지 아니한다.