

서울중앙지방법원 2021. 10. 15 선고 2020나24310 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 중앙

담당변호사 김인식

피고, 피항소인 G 주식회사(변경전:B 주식회사)

소송대리인 법무법인(유한) 효성

담당변호사 이경수

변 론 종 결 2021. 6. 25.

판 결 선 고 2021. 10. 15.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 3. 23. 선고 2019가단5005256 판결

## 주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 2019. 1. 22.부터 2021. 10. 15.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 90%는 원고가, 10%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항 중 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 금 26,337,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라(원고는 당심에서 26,337,000원 위약금 청구 부분을 철회하는 것으로 청구취지를 변경하였고 그에 따라 항소취지도 이와 같이 변경된 것으로 선택한다).

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 1) 원고는 2018. 3. 15. 피고로부터 김포시 C 소재 오피스텔인 D건물 E호(전용면적 21㎡, 계약면적 55.3㎡)를 매매대금 131,790,000원에 매수하고, 그 계약금 13,179,000원<sup>1)</sup>을 피고에게 지급하였다.

2) 그리고 원고는 2018. 3. 20. 위 건물 F호(전용면적 21㎡, 계약면적 55.3㎡)를 매매대금 131,580,000원에 매수하고, 그 계약금 13,158,000원<sup>2)</sup>을 피고에게 지급하였다(이하 위 각 분양계약을 통틀어 ‘이 사건 분양계약’이라 하고, 원고가 매수한 각 건물을 ‘이 사건 건물’이라 한다).

나. 이후 원고는 2018. 12. 21. 피고에게, ‘피고는 연 8%의 확정수익율을 보장하여 준다고 원고를 속이고 이 사건 분양계약을 체결하였는바, 위 분양계약을 해제하니 원고가 지급한 돈을 반환하여 달라’는 취지의 내용증명을 피고에게 보냈고, 그 내용증명은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 5, 11호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장요지

피고는 오피스텔인 이 사건 건물을 매수하면 준공 후 연 8%의 확정수익율을 보장하여 주고 그

수익에 대한 지급보증서를 발행하여 준다거나, 취득과 동시에 3,000만 원의 수익이 확정적이라며 원고를 속였고, 피고의 기망에 속은 원고는 피고로부터 이 사건 건물을 매수하였다. 이에 원고는 2018. 12. 21.자 내용증명으로 민법 제110조에 따라 이 사건 분양계약을 취소<sup>3)</sup> 하였으므로, 피고는 원고에게 계약금 합계 26,337,000원(= 13,179,000원 + 13,158,000원)을 반환하여야 한다.

선택적으로, 피고의 기망행위가 민법 제110조의 사기에 해당하는지와는 별개로, 피고가 표시광고의 공정화에 관한 법률(이하 '표시광고법'이라 한다) 제3조를 위반하여 허위광고를 한 이상 위 법률에 따른 손해배상으로 원고가 피고에게 지급한 계약금 상당액을 원고에게 지급하여야 한다.

## 나. 판단

### 1) 기망에 의한 이 사건 분양계약의 취소 주장에 대하여

살피건대, 먼저 확정수익을 보장 관련 주장에 관하여 보건대, 원고의 주장은 결국 피고가 '이 사건 건물을 매수하면 연 8%의 확정수익을 내지 3,000만 원의 수익을 보장하여 주겠다'며 원고를 속였다는 것인데, 갑 제4, 6, 7 내지 13호증의 각 기재만으로는 위와 같은 원고의 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(갑 제6호증은 블로그 광고의 내용으로 '매년 8% 후반대의 수익율을 고정지급 받는다'는 취지의 기재가 있기는 하나, 위 블로그를 피고가 운영한다거나 그 글을 피고가 작성하였음을 인정할 증거가 전혀 없다).

다음으로, 프리미엄 3,000만 원 확정 주장에 관하여 본다. 피고 직원이 원고에게 알린 내용 중에 '이 사건 건물을 분양받으면 취득과 동시에 3,000만 원 이상의 프리미엄을 받을 수 있는 현장입니다.'라고 한 부분이 있음은 갑 제9호증의 기재로 인정되고, 뒤에서 보듯이 이는 거짓과장이 담긴 광고로 여겨질 수 있지만, 더 나아가 그 수익을 피고가 보장하여 준다는 것으로까지 보이지 아니하고, 앞서 원고가 피고에게 보낸 2018. 12. 21.자 내용증명 및 이 사건 소장에도 피고가 한 기망행위로서 기재되어 있지 않았던 점에 비추어 볼 때, 원고를 속여 이 사건 분양계약을 체결에 이르게 한 기망행위에 해당한다고 단정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

결국 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

### 2) 허위광고로 인한 표시광고법 위반에 따른 손해배상 주장에 대하여

## 가) 관련 법리

(1) 표시광고법 제10조 제1항은 제3조 제1항을 위반하여 부당한 표시광고행위를 한 사업자 등으로 하여금 그로 인하여 피해를 입은 자에게 손해배상책임을 부담하도록 규정하고 있고, 제3조 제1항은 사업자 등에게 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시광고행위로서 공정한 거래질서를 저해할 우려가 있는 거짓과장의 표시광고행위(제1호)를 하여서는 아니 될 의무를 부과하고 있다.

(2) 위 법률 제3조 제1항 제1호에서 말하는 ‘거짓과장의 광고는 사실과 다르게 또는 사실을 지나치게 부풀려 표시광고하여 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시광고행위로서 공정한 거래질서를 저해할 우려가 있는 것을 말하고, 광고가 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는지는 보통의 주의력을 가진 일반 소비자가 당해 광고를 받아들이는 전체적궁극적 인상을 기준으로 하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2010. 8. 26. 선고 2009다67979, 67986 판결, 대법원 2008. 11. 13. 선고 2008두6646 판결 등 참조).

## 나) 손해배상책임의 발생

(1) 피고가 원고가 주장하는 내용의 거짓과장 광고를 하였는지 여부에 관하여 보건대, 갑 제9, 10호증, 을 제5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, ① 이 사건 분양계약 체결 전인 2019. 3. 초중순경 피고 직원인 H 실장이 원고에게 이 사건 건물 분양의 홍보 내지 안내 목적으로 “오피스텔을 실투자금 1900만원으로 취득하셔서 월 60만원씩 월세 받을 수 있는 현장이고, 뿐만 아니라 취득과 동시에 3000만 원 이상의 프리미엄 받을 수 있는 현장입니다.”, “주변 평당 시세 1000만 원 이상 => 우리 OP 평단가 730만 원(어차피 처분 시 부동산은 시세대로 처분, 기본적으로 평당 200씩만 올려서 처분해도 계약평수 17평 × 200만 원 = 3400만 원 이므로 취득과 동시에 3000만 원 확정적)”이라는 내용이 담긴 별지 기재 문자 메시지(이하 ‘이 사건 광고 메시지’라 한다)를 원고의 휴대폰으로 보내어 제시한 사실, 한편, 피고 직원 I 실장은 2008. 3. 9. 원고와 통화하면서 “그러니까 많이 막 진짜 오피스텔이라서 엄청나게 그런 진짜, 막 로맨틱하게 정말 많은 금액을 막 바라는 건 솔직히 거짓말이고요.”라고 말하고 바로 이어서 “거기까지는 아니어도 저희는 그래도 못해도 무조건 3,000 ~ 4,000은 무조건 볼 수 있다고 보는 지역이에요.”라고 이 사건 건물 분양 건에

관한 정보를 원고에게 설명한 사실, ③ 이 사건 건물이 위치한 김포시 J동의 평당 시세가 약 1,000만 원에 달한다고 피고 직원이 원고에게 언급한 것의 근거가 된 자료는 K 시세추이 정보였는데, 당시 이를 원고에게 보여주며 설명한 사실을 각 인정할 수 있다.

(2) 여기에 갑 제12, 13호증, 을 제5, 7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 이 사건 분양계약 체결 시기는 2018. 11.이고, 이 사건 건물의 준공 및 분양잔금 납부시기는 2019. 11.인바, K 사이트의 김포시 J동 지역 매매/1㎡당 시세추이 검색결과 2018. 11.경에는 333만원, 2019. 11.경에는 341만원으로 나온 점(이를 가지고 평당 환산하면 2018. 11.경은 약 1,098만 원, 2019. 11.경은 약 1,125만 원임), ② K 사이트에서 제공하는 시세 추이는 준주택인 오피스텔만이 아닌 아파트 등 주거용 주택까지 모두 포함하여 평균으로 나뉜 시세로 보이고, 일반적으로 아파트에 비하여 오피스텔은 전용면적 비율이 낮고, 관리비 부담이 커서 동일 면적 대비 매매가격이 상당히 낮게 형성되고 매매차익의 가능성도 높지 않은데, 을 제5호증(그 내용에 비추어 2019. 11.경 검색자료로 보인다) K 시세추이 검색결과에서도 김포시 L 아파트 두 곳은 매매/1㎡당 시세가 각 417만원과 394만원인데, 그 옆의 L 오피스텔의 매매/1㎡당 시세는 202만원으로 계산되어지는 점(위 오피스텔의 평당 시세는 약 667만원이 됨), ③ 이 사건 건물의 2019. 11. 25.경 M은행의 부동산 매물시세 정보조회 결과에 따르면 동일면적 매물 2건의 매물가가 1억 3천 600만 원 선에(을 제8호증 참조) 등록되어 있고, 2019. 12. 23.경 K 매물 시세 결과는 확인매물 3건에 매물가는 1억 1천만 원 ~ 1억 3천만 원 중반 선으로 등록되어진 것으로 나온 점(갑 제12호증 참조)을 종합하여 판단해 볼 때, 이 사건 건물 취득과 동시에 최소 3,000만 원의 프리미엄이 발생한다는 점에 관한 객관적이고 구체적인 근거를 피고가 갖춘 상태에서 원고에게 이 사건 광고 메시지를 보냈다고 인정하기 어렵고, 또한 준공 후 입주가 마쳐지고 주위 환경이 정비된 이후의 장래 시점에서 전망한 것이 아니라 이 사건 건물 취득시를 기준으로 취득과 동시에 그와 같은 프리미엄을 확정적으로 얻는다고(한편, 이 사건 분양계약에 따르면 권리의무승계 및 분양권 전매도 일정 요건 하에 가능하다(갑 제2호증 참조))고 한 점을 고려할 때, 그 직원을 통해 피고가 이 사건 광고 메시지를 원고에게 제시한 것은 단지 이 사건 건물을 원고가 분양받을 경우 얻을 수 있는 수익에 대한 기대 등을 말한 데 그치는 것이 아니라 금액이 특정된 프리미엄의 실현가능성 등을 부풀려 광고하고

홍보하여 소비자를 속이거나 잘못 알게 할 우려가 있는 표시광고행위로서 공정한 거래질서를 저해할 우려가 있는 표시광고법에서 정한 거짓과장 광고행위에 해당하고, 피고는 원고에게 표시광고법 제10조에 따라 이 사건 광고 메시지로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

#### 다) 손해배상책임의 범위

(1) 표시광고법 제11조는 ‘제3조 제1항을 위반한 행위로 인하여 손해가 발생한 사실은 인정되나 그 손해액을 증명하는 것이 사안의 성질상 곤란한 경우 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과에 기초하여 상당한 손해액을 인정할 수 있다.’라고 규정하고 있다.

(2) 이 사건에서 보건대, 피고가 거짓과장 광고를 함으로써 원고에게 손해가 발생하였을 것임은 인정되나, 그 구체적인 손해의 액수를 입증하는 것은 상당히 곤란하므로, 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 고려하여 그 금액을 결정하기로 하되, 이 사건의 경우와 같이 임대수익을 주된 목적으로 건물을 분양받는 경우에는 투자위험이 따르기 마련인 점, 이 사건 건물의 분양대금 중 원고는 피고에게 계약금으로 일부 할인된 21,679,000원을 지급하는데 그치고 그 소유권을 취득하지 않은 점, 이 사건 건물 취득 시 얻게 된다고 단언한 프리미엄은 3천만 원인 점(세전 금액으로 보인다), 그 외 피고의 거짓과장 광고의 정도, 위 거짓과장 광고가 이 사건 분양계약 체결에 기여한 정도, 이 사건 소송의 진행 경과 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하면, 피고가 원고에게 배상하여야 할 손해는 광고한 3천만 원의 10%인 3,000,000원 정도로 정하는 것이 상당하다.

#### 라) 소결

따라서 피고는 원고에게 손해배상금 3,000,000원 및 이에 대하여 표시광고법을 위반한 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 1. 22.부터 피고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당심 판결 선고일인 2021. 10. 15.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

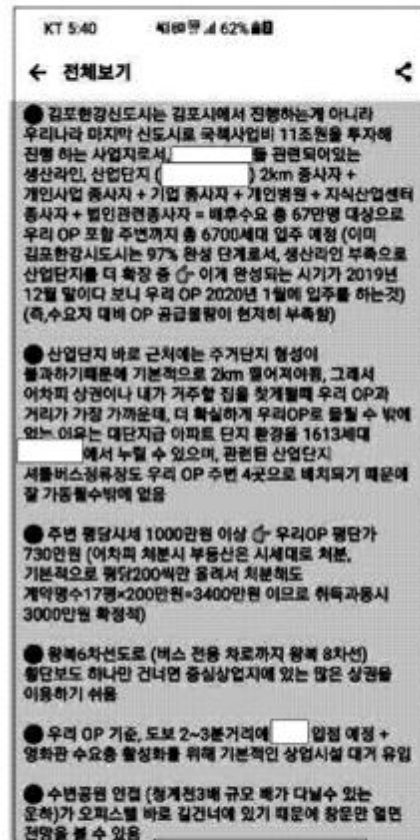
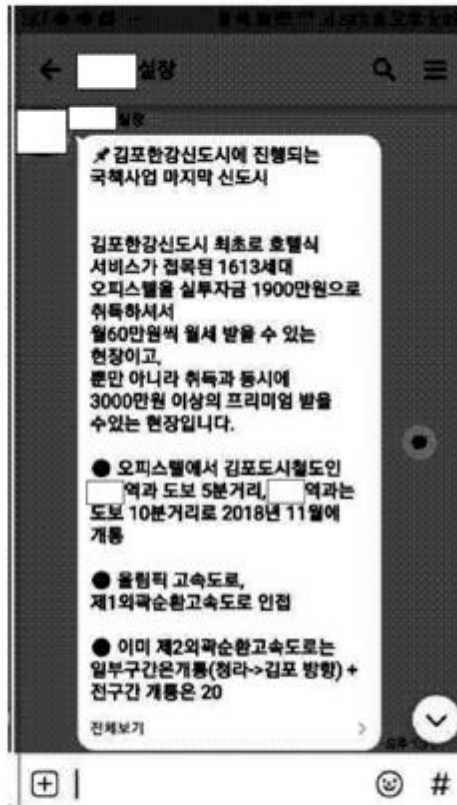
### 3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부

받아들여 이를 취소하고, 피고에 대하여 이 법원에서 인정한 위 금액의 지급을 명하며, 원고의 나머지  
항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 윤웅기, 판사 신재환, 판사 김정민

[별지]



1) 갑 제11호증의 기재에 의하면 합계 11,679,000원만 송금되었지만, 차액은 피고가 할인하여 준 것이라 진술하였다.

2) 갑 제11호증의 기재에 의하면 합계 10,000,000원이 송금되었지만, 차액은 피고가 할인하여 준 것이라 진술하였다.

3) 원고는 2021. 6. 9. 준비서면에서 ‘해제’라는 표현을 사용했으나 제1심 변론과정에서 민법 제110조를 근거조항으로 들었고, 피고의 기망으로 인하여 이 사건 계약체결이 되었기에 원상회복되어야 한다는 취지에 비추어 위와 같이 선해한다.