

서울중앙지방법원 2022. 6. 8 선고 2021가합522275 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 일신

담당변호사 김민재, 김정훈, 권오석

피고1. B 주식회사

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 선명

담당변호사 조범수, 조상호, 신홍명

변론 종결2022. 4. 13.

판결 선고2022. 6. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 85,151,400원 및 그 중 30,000,000원에 대하여는 2018. 2. 6.부터, 12,575,700원에 대하여는 2018. 2. 12.부터, 42,575,700원에 대하여는 2019. 1. 22.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로

계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고 B 주식회사(이하 'B')는 피고 C 주식회사(이하 'C')로부터 인천 중구 D 일대 E 생활숙박시설 신축분양사업(이하 '이 사건 사업')을 시행·위탁받은 수탁자 겸 분양자이고, 피고 C은 위탁자이다.

나. 위 건물 중 F호(이하 '이 사건 상가')를 분양받은 원고는 이 사건 사업의 분양대행사인 주식회사 G(이하 'G')를 통해 2018. 3. 7. 피고 B과 아래와 같은 내용의 공급계약(이하 '이 사건 공급계약')을 체결하고, 2018. 2. 6.부터 2019. 1. 22.까지 피고 B에게 이 사건 상가 분양대금 85,151,400원(=계약금 42,575,700원+중도금 42,575,700원)을 지급하였다.

제17조 (하자보수)

⑤ 시공사는 인·허가 설계도서에서 정한 품질과 내용 한도 내에서 시설물을 시공 또는 설치하며, "을(원고, 이하 같다)"은 시공사가 인·허가 설계도서에 의거 시공 또는 시설한 건축물 등 외에는 품질의 개선 시설물의 추가설치 또는 임의변경 등을 요구할 수 없다.

제18조(기타사항)

"을"은 다음 각 항에서 규정한 사항을 분명히 인지하였음을 확인하고, 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

15) 계약 전 사업부지 현장을 방문하시어 주변 혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 인근 진입로 등 주위 환경을 확인하여야 하며, 현장여건 미확인으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없음.

30) 분양공고의 기타 유의사항 내용을 숙지한 후 매매계약을 체결하므로, 향후 어떠한 이의도 제기하지 않음

※ 매수인은 상기 34항~ 41항을 충분히 숙지하였음을 확인하고 동의함

다. 이 사건 상가 분양공고문의 주요 내용은 아래와 같다.

□ 계약시 유의사항

계약 전 사업지 현장을 확인하시기 바라며 현장여건 및 주변환경 미확인 등으로 발생하는 민원에 대하여는 향후 이의를 제기할 수 없습니다.

□ 유의사항(반드시 확인하시어 착오 없으시기 바랍니다)

(8) 계약체결시 모델하우스, 평면도, 배치도 등 현황관계를 확인하고 계약 체결하여야 하며, 미확인으로 인하여 발생하는 문제는 계약자에게 귀책사유가 있습니다.

(22) 준공 전, 후 개인 또는 임의단체를 구성하여 설계변경에 해당하는 호실 내, 외 및 공용부분 시설물 등의 추가 또는 변경을 요구할 수 없습니다.

(40) 조감도, 평면도, 면적, 치수 등 각종 내용이나 설계관련 도서의 내용 중 불합리하거나 표현의 오류 등을 바로 잡고 현장여건 및 기능 개선 등을 위하여 설계변경이 추진될 수 있습니다.

라. 이 사건 상가 내부 중앙에는 기둥(이하 '이 사건 기둥')이 존재한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 기둥은 이 사건 상가 내 양쪽 벽 모서리가 아닌 벽면 중앙에 위치하고 그 면적도 넓어, 이로 인해 이 사건 상가에 방문하게 될 고객과 영업주의 시야 및 동선에 제한이 초래되고, 공간 활용에도 상당한 제약이 발생할 것임이 명백하다. 그럼에도 원고는 이 사건 공급계약 체결 여부에 중대한 영향을 주는 이 사건 기둥의 존재여부에 대하여 피고들로부터 고지 받지 못하였고, 평면도상 기둥을 의미하는지 알 수 있을 만한 별도의 문구가 기재되어 있지도 않아, 이 사건 기둥의 존재를 알지 못한 채 이 사건 공급계약을 체결하게 되었다. 이 사건 상가와 인접한 호실의 경우 기둥이 거의 없음에도 불구하고 이 사건 상가와 면적에 비례한 분양대금이 유사하다. 이 사건 기둥의 존재에 관하여 고지의무를 부담하는 피고들이 원고에게 그와 같은 사정을 고지하지 아니하였고, 원고는 위와 같은 고지를 받았더라면 이 사건 공급계약을 체결하지 않았을 것이며, 위 고지의무 위반으로 인해 원고가 당초에 이 사건 공급계약을 통하여 계획했던 본래의 목적을 달성할 수 없게 되었다. 따라서 원고는 민법 제110조(기만에 의한 법률행위의 취소) 또는 제109조(착오에 의한 법률행위의 취소)에 따라 이

사건 공급계약을 취소하거나, 피고들의 채무불이행을 이유로 이 사건 공급계약을 해제한다.
따라서 피고들은 원고에게 부당이득인 이 사건 상가 분양대금 85,151,400원 및 이에 대한
지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 피고들의 주장

- 1) 피고들은 이 사건 기둥의 존재에 관하여 고지의무를 부담하지 않고, 설령 부담한다고 하더라도 G는 원고에게 이 사건 기둥의 존재에 대하여 설명 및 고지하였다.
- 2) 피고 C은 이 사건 공급계약상 매도인의 지위에 있지 않으므로, 원고에게 대금반환의무를 부담하지 않는다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 재산권의 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가저올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이م 경험칙상 명백한 경우 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 하겠으나, 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 등).

나. 원고의 주장은 피고들이 이 사건 기둥의 존재에 관하여 원고에게 고지할 의무를 부담한다는 것을 전제로 하는데, 앞에서 본 인정사실에다가 갑 3, 4호증, 을 3, 4, 5, 9호증을 포함하여 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 적어도 원고는 이 사건 기둥의 존재 여부를 스스로 확인할 의무가 있거나 거래 관행상 원고가 그에 관하여 당연히 알고 있을 것으로 예상되므로, 피고들이 이 사건 기둥의 존재에 관하여 원고에게 고지할 의무를 부담한다고 보기 어렵다.

- 1) 이 사건 공급계약서 및 분양공고문을 살펴보면, 설계도서에서 정한 내용대로 이 사건 상가가 시공된다는 취지의 문구가 기재되어 있는데, 이 사건 상가의 기본설계도서 및 실시설계도서(이하

합하여 '이 사건 설계도서')에는 이 사건 기둥의 존재 및 위치가 명시되어 있고, 피고들은 원고에게 이 사건 설계도서를 제공하였다. 이 사건 설계도서상 이 사건 기둥의 위치 등은 변동되지 않았다.

2) 피고들은 원고로 하여금 이 사건 공급계약서 및 분양공고문을 통하여 이 사건 사업부지 현장의 방문, 이 사건 설계도서의 내용 숙지 등을 권고함으로써, 이 사건 설계도서 제공만으로 부족할 수 있는 부동산 정보의 제공을 위하여 노력하였고, 이 사건 공급계약 당시 원고가 위와 같은 내용을 확인하였는지를 거듭 확인받았다. 그리고 이 사건 공급계약서 제17조 제5항, 제18조 제15항 및 제30항 등에 의하면, 원고에게 이 사건 공급계약 체결 당시 이 사건 설계도서와 이 사건 상가 내부 현장 등을 확인해야 할 의무가 있다.

3) 상가의 내·외부 구조는 분양대금에 영향을 미치는 중요한 사항이므로, 상가를 분양받고자 하는 자는 분양대상 상가의 내·외부 구조를 확인하기 위해 설계도면이나 현장 등을 확인하는 것이 일반적인 경험칙에 부합한다.

4) 이 사건 상가는 건물의 전면부 방향으로 외부에 바로 노출되어 있고, 주 출입구 방향을 기준으로 오른쪽 두 번째에 위치하여 건물 후면부에 위치한 호실들과 비교하였을 때, 입지적 이점이 있다. 반면 건물 후면부에 위치한 호실들은 호실 내부에 기둥이 일부분만 위치한 이점이 있어, 이러한 유·불리 사항들을 종합적으로 고려하였을 때 결과적으로 위 호실들과 이 사건 상가의 분양대금이 유사하게 결정된 것으로 보인다. 그리고 이 사건 상가와 인접한 호실들 중 내부에 상가 기둥이 위치하고 있는 호실들도 있다.

5) 원고가 이 사건 기둥이 없는 상태에서 이 사건 상가를 통해 임대수익을 발생시키고자 한 부분은 원고의 내심적 의사 내지 동기에 해당할 뿐 이 사건 공급계약상 내용에 포함된 것이 아니다.

다. 따라서 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장판사 김경수

판사 한웅희

판사 김은영