

서울중앙지방법원 2024. 10. 31 선고 2024나4024 판결 [계약금반환 청구 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 10. 31 선고 2024나4024 판결

서울중앙지방법원 2023. 12. 21 선고 2023가단5098804 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 박영식

소송복대리인 변호사 이원용, 문경익

피고, 피항소인1. B 주식회사

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 정성태

피고들 소송복대리인 변호사 박종택

변론 종결2024. 9. 5.

판결 선고2024. 10. 31.

제1심판결서울중앙지방법원 2023. 12. 21. 선고 2023가단5098804 판결

주문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 원고에게 49,070,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실 및 원고의 주장

이 법원이 이 부분에 기재할 이유는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판단

가. 임대 및 전대 의무 불이행의 점

을 제2호증의 기재 및 당심 증인 F의 증언에 의하면 F은 분양대행사 직원에 불과한 사실이 인정되고, 피고들이 F에게 이 사건 점포의 전대 또는 임대약정을 체결할 대리권을 수여하였다는 등 F이 원고에게 한 이 사건 점포의 전대 또는 임대약정의 효력이 피고들에게 귀속된다고 볼만한 아무런 근거가 없다.

원고는 F이 피고들의 이행보조자에 해당하므로 위 약정의 효력이 피고들에게 귀속된다거나, 이행보조자인 F의 기망행위는 피고들의 기망행위로 볼 수 있으므로 이를 이유로 분양계약을 해제한다는 취지로도 주장한다.

갑 제8호증의 1 내지 4의 각 기재, 당심 증인 F의 증언에 의하면 F이 원고에게 이 사건 점포의 전대나 임대를 약속해 준 사실이 인정되기는 하나, 갑 제4호증, 을 제2호증의 각 기재에 의하여 알 수 있는 다음 사정들, 즉 원고가 이 사건 분양계약상 명시된 사항 이외에 피고들과 전대, 임대에 관한 특약을 하지는 않은 것으로 보이는 점, 원고도 이 사건 분양계약과 관련하여 전대(임대 포함) 및 수익률 보장에 관한 약속을 들은 적이 없다는 취지로 분양사원확인서의 해당란에 "없음"이라고 수기로 기재한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로 F이 원고에게 개인적으로 전대·임대 알선을 약속한 것을 넘어 피고들의 의사 관여 아래 피고의 이행보조자로서 전대·임대를 약속하였다는 점을

인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 F이 전매·임대를 보장하겠다고 약속한 것이 기망에 해당하는지에 관하여 보건대, 원고에 대한 전매·임대 약속이 이행되지 못하고 있는 사실에 관하여는 당사자들 사이에 다툼이 없으나, 앞서 든 증거들, 갑 제9호증의 1의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, ① 위 전매, 임대 약속과 관련된 F의 사기 피의사실에 관하여 인천미추홀경찰서는 F은 임대 및 전매가 가능할 것이라고 예상하여 그와 같이 약속하였으나 이후 금리 인상으로 임대 등이 어려워진 것이라 진술하고, 부동산 중개인이 F으로부터 이 사건 점포 중개를 부탁받은 적 있으나 실제 중개를 하지는 못하였다고 진술한 점에 비추어 F이 원고를 기망했다고 보기 어렵다는 이유로 불송치 결정을 한 바 있다는 점, ② F도 분양시행사와 대행사에서 점포 출입을 통제하여 실제 현장을 확인할 수 없었기 때문에 전매나 임대가 가능할 것이라고 생각하였다는 취지로 진술하는 점, ③ 이 사건 점포가 전매·임대되지 않은 데에는 대출 금리 인상, 분양시장 위축 등의 외부적 요인의 영향도 있을 수 있는 점 등에 비추어 보면, 결과적으로 전매·임대 보장 약속이 이행되지 못하였다는 사정만으로는 그 전매·임대 보장 약속을 할 당시에 F에게 기망의 고의가 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그렇다면 전매·임대와 관련한 채무불이행 내지 기망을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 수익 보장 및 전유면적에 관한 점

1) 상품의 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 할 것이고, 특히 특수시설을 분양받을 경우 그 운영을 어떻게 하고, 그 수익은 얼마나 될 것인지와 같은 사항은 투자자들의 책임과 판단하에 결정될 성질의 것이다(대법원 1993. 8. 13. 선고 92다52665 판결, 1995. 9. 29. 선고 95다7031 판결, 대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 등 참조).

갑 제6호증의 기재 및 당심 증인 F의 증언에 의하면 F이 예상수익률표를 원고에게 제시하고 설명한

사실은 인정된다. 그러나 그 하단에 "상기 수익률은 이해를 돕기 위한 예시로 대출조건과 임대조건, 개인신용도에 따라 달라질 수 있음"이라고 기재되어 있는 점, 원고도 이 사건 분양계약 체결 당시 수익률 보장에 관한 약속을 들은 적이 없다는 취지로 분양사원확인서의 해당란에 "없음"이라고 수기로 기재한 점 등에 비추어 보면 피고들이 원고에게 확정적인 수익률을 보장하였다고 볼 수 없고, 수익률에 대한 최종적인 판단은 원고의 책임하에 결정하여야 하는 것이므로, F이 예상 수익률을 다소 과장하여 설명하였더라도 그것이 거래에 있어 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 거래상의 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 것으로서 사회적으로 용인될 수 있는 상술의 정도를 넘어 기망행위에 해당한다고는 보이지 아니한다.

2) 한편, F이 원고에게 이 사건 점포의 실제 사용가능한 전유면적이 다른 호실보다 넓다고 고지한 사실을 인정할 아무런 증거가 없다.

3) 그렇다면 수익 보장 및 전유면적에 관한 기망을 이유로 한 해제 또는 취소 주장도 이유 없다.

다. 기동에 관한 고지의무의 점

재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이 경험칙상 명백한 경우 그 계약 당사자는 신의칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 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 참조).

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 일반적인 수분양자로서는 상당한 규모의 상가건물 내부에는 하중을 지탱하기 위한 건축적 필요에 의하여 기둥이 설치될 수 있다는 것을 어느 정도 예상할 수 있는 점, ② 이 사건 분양계약 체결 당시 원고에게 교부된 카탈로그 및 예상수익률 견적서에는 아래와 같이 이 사건 점포의 기둥이 '■'로 표시되어 있어 해당 부분이 실제 사용할 수 없는 부분이라는 점을 어렵지 않게 짐작할 수 있을 것으로 보이는 점, ③

기둥이 벽체와 붙어 있고 입구가 아닌 뒤쪽에 위치하고 있어 기둥의 존재가 공간 활용이나 동선에 상당한 지장을 초래할 것으로 보이지는 않는 점, ④ 이 사건 점포 중 이 사건 기둥을 제외한 실제 사용 가능한 전유 면적당 분양가가 유사한 다른 호실의 전유 면적당 분양가보다 높다고 볼만한 점에 관한 원고의 구체적 주장, 입증이 없는 점 등에 비추어 보면 원고가 제출한 증거만으로 피고들 또는 F이 위 기둥에 관하여 별도로 구두로 고지할 의무가 있다고 보기 어렵다.

DIAGRAM: 이 사건 점포의 기둥 위치 도면(이미지 생략)

그렇다면 기둥과 관련한 피고들의 고지의무 위반을 이유로 한 해제 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장판사고충정

판사지상목

판사박평균