

수원지방법원 성남지원 2022. 9. 27 선고 2020가단222688 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 이원배

피 고 1. B 주식회사

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 감명

담당변호사 이성호

변 론 종 결 2022. 8. 23.

판 결 선 고 2022. 9. 27.

주 문

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

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 80,821,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D는 2021. 7. 13. 피고들과 사이에, 피고들로부터 성남시 분당구 E아파트 F호(복층 테라스형, 이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)를 계약금 7,850만 원, 잔금 7억 650만 원 등 총 매매대금 7억 8,500만 원에 분양받기로 하는 내용의 분양계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 분양계약’이라고 한다), 2019. 7. 3. 1차 계약금 1,000만 원, 2019. 7. 20. 2차 계약금 6,850만 원 등 합계 7,850만 원을 지급하였다.

나. D는 2020. 5. 15.경 피고들의 동의를 얻어 원고에게 이 사건 분양계약에 관한 권리의무 일체를 양도하였다.

다. 피고들은 원고의 요청으로 잔금 지급기일을 2020. 7. 31.까지 연장해 주었으나 원고는 잔금을 지급하지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장 요지

(1) 이 사건 아파트의 복층 부분은 건축법상 ‘다락’으로서 바닥에 난방장치를 하거나 주방시설을 설치하는 등 주거용으로 사용할 수 없는 공간이었다. 그럼에도 피고들은 이 사건 분양계약 당시 이 사건 아파트의 복층 부분을 ‘주거용 다락방’이라고 기망하거나, 또는 위 복층 부분이 바닥에 난방장치를 하는 등 주거용으로 사용할 수 없는 ‘다락’에 불과한 공간이라는 사실을 고지하지 않고, 오히려 입주자 측에게 난방시설 설치 책임이 있다고 기망하여 원고로 하여금 난방시설 공사를 하도록 하였다.

(2) 따라서 이 사건 분양계약은 피고들의 기망 또는 원고의 착오에 의하여 체결된 것이므로, 원고는 이 사건 분양계약을 취소하고 이미 지급된 계약금 7,850만 원의 반환을 구하며, 아울러 피고들의 불법(기망)행위로 인하여 원고가 지불한 난방시설 공사대금 2,321,000원을 그 손해배상으로 구한다.

나. 기만에 의한 계약취소 주장에 관한 판단

(1) 건축법 제84조, 건축법 시행령 제119조 제1항 제3호 라목에 의하면, 층고 1.5m(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하의 다락의 경우 바닥면적에서 제외되는 것으로 바닥난방, 급수시설 등의 설치가 제한되는바(반면 층고가 1.5m를 초과하는 경우에는 그에 대한 건축허가를 얻어야 하고 바닥면적에도 포함되며 바닥난방, 급수시설 등을 설치하여 주거시설로 사용할 수 있다), 갑 제10, 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 아파트의 복층 부분은 위와 같은 ‘다락’에 해당됨을 알 수 있다. (2) 그런데 원고는, 피고들이 그 직원인 G, H 등을 통하여 이 사건 아파트의 복층을 높이 2m로 주거용으로 사용할 수 있는 공간이라고 설명하고, 카탈로그에도 복층을 ‘다락방’이라고 표시하는 등 이 사건 아파트의 복층 부분을 주거시설로 사용할 수 있는 것처럼 원고를 기망하였으며, 원고는 이를 믿고 다른 세대보다 더 비싼 가격에 이 사건 아파트를 매수한 것이므로, 이 사건 분양계약은 기만에 의한 것이라고 주장한다.

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 결여된다(대법원 2009. 8. 20. 선고 2008다51120, 51137, 51144, 51151 판결 등 참조).

갑 제4호증의 기재에 의하면, 피고들이 원고 측과 분양계약 체결 당시 작성한 카탈로그에 복층 부분이 ‘다락방’이라고 표시된 사실은 인정된다. 그러나 한편 위 카탈로그의 입체 평면도에 아파트의 거실, 부엌, 방 등에 테이블, 식탁, 침대 등을 배치하여 그곳이 주거시설임을 알 수 있도록 되어 있는 반면 복층 부분에는 어떠한 가구 등의 배치도 없고 이를 건축법상 허용되는 주거용으로 사용할 수 있다고 추정할 만한 다른 기재나 형상은 없으며, 복층 부분이 테라스, 발코니와 마찬가지로 일종의 서비스 면적으로서 실사용면적에 포함된다고 기재되어 있을 뿐인 점, 이 사건 분양계약서에도 복층 부분은 등기면적에서 제외하면서 복층 부분을 ‘다락’이라고 표시하고 있는 점 등에 비추어 보면, 앞서 본

사실이나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 원고에게 이 사건 아파트 복층 부분을 바닥난방이나 주방시설 등을 설치하여 주거 용도로 사용할 수 있는 공간이라고 기망하였다고 인정하기에 부족하고 달리 그 증거가 없다.

(다) 원고는 다음으로, 복층 부분에 바닥난방 등을 설치하여 주거 용도로 사용할 수 없다는 점을 고지하지 않은 것이 고지의무 위반이라고도 주장한다.

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러므로 이 사건에서 복층 부분에 바닥난방 등을 설치할 수 없다는 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백하다고 볼 수 있는지를 보건대, 복층 구조에서 다락은 바닥난방 등을 설치하지 않더라도 서재나 창고 등 여러 용도로 사용할 수 있는 것으로 등기면적보다 실제 사용할 수 있는 면적이 더 많은 점, 이 사건 아파트가 기준평수보다 더 고가였던 것은 사실이나 이는 이 사건 아파트가 다락과 테라스까지 보유하고 있었기 때문인 점 등의 사정에 비추어 보면, 원고가 이 사건 복층 부분에 바닥난방 등을 설치할 수 없다는 사정에 관한 고지를 받았더라면 이 사건 분양계약을 체결하지 않았을 것이 명백하다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(라) 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 착오에 의한 계약취소 주장에 관한 판단

(1) 원고는, 이 사건 아파트의 복층 부분에 바닥난방 등을 하여 주거용도로 사용할 수 있는지는 이 사건 분양계약의 중요한 부분에 해당하므로, 그 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소한다고 주장한다.

(2) 의사표시는 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 내용의 착오가 되어 그 의사표시를 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한

것이어야 한다(대법원 2017. 9. 12. 선고 2017다216509 판결 등 참조). 상대방에 의해 유발된 동기의 착오의 경우 표의자가 그 동기를 의사표시의 내용으로 표시하였다고 보아야 한다(대법원 1997. 8. 26. 선고 97다6063 판결 참조).

원고가 이 사건 아파트의 복층 부분에 바닥난방 등을 설치할 수 없다는 사실을 알지 못하고 이 사건 분양계약을 체결하였다는 것은 동기의 착오에 해당하는데, 앞서 본 여러 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 이러한 내심의 동기가 표시되어 이 사건 아파트의 복층 부분에 난방시설을 설치할 수 없다는 것이 이 사건 분양계약의 내용에 편입되었다거나 피고들이 원고의 이와 같은 착오를 유발하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

다. 불법행위 주장에 관한 판단

원고는, 피고들이 이 사건 아파트 복층 부분을 주거용 다락방이라고 하면서 입주자인 원고에게 난방시설 설치 책임이 있다고 기망하여 원고로 하여금 난방시설 공사대금 2,321,000원을 지불케 하는 손해를 입게 하였다고 주장한다.

그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 원고를 기망하여 원고로 하여금 난방시설 공사대금을 지급하게 하였다고 인정하기에 부족하고 달리 그 증거가 없다. 오히려 갑 제17호증의 기재 및 증인 H의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들 측에서 원고에게 이 사건 아파트의 복층 부분에 난방시설을 하는 것은 불법이라고 고지한 사실이 인정될 뿐이다. 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 나진이