

수원지방법원 평택지원 2022. 5. 18 선고 2021가단58583 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 선린

담당변호사 김세은, 정소영

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 씨에스

담당변호사 김철영

변 론 종 결 2022. 4. 27.

판 결 선 고 2022. 5. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 36,400,000원 및 그 중 5,000,000원에 대하여는 2021. 4. 28.부터
31,400,000원에 대하여는 2021. 5. 7.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 5. 6. 피고와 사이에 평택시 C 아파트단지 내 상가 D호(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)에 관하여 분양대금 364,000,000원(계약금 3,640만 원, 중도금 3,640만 원, 잔금 2억 9,120만 원)에 분양계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다).

나. 원고는 피고에게 이 사건 분양계약에 따른 계약금으로 2021. 4. 27. 500만 원, 2021. 5. 6. 3,140만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 상가의 전면 정중앙에 너비 110cm의 기둥(이하 ‘이 사건 기둥’이라 한다)이 존재한다.

라. 원고는 2021. 5. 27. 피고에게 ‘이 사건 상가 전면 중앙에 이 사건 기둥이 위치하는데 피고는 이에 대하여 고지하지 않았다. 원고가 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 기둥의 존재, 크기 및 위치에 대하여 고지를 받았더라면 원고는 이 사건 분양계약을 체결하지 않았을 것이다. 따라서 원고는 피고의 기망행위를 이유로 하여 내용증명우편의 송달로 이 사건 분양계약을 취소한다.’는 내용의 내용증명우편을 보내 2021. 5. 28. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 6, 9호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 상가 전면 중앙에 위치한 이 사건 기둥의 존재 및 상태에 대하여 고지하지 않았는바, 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 기둥의 존재, 크기 및 위치에 대하여 고지를 받았더라면 원고는 이 사건 분양계약을 체결하지 않았을 것이다. 따라서 원고는 피고의 기망행위를 이유로 하여 이 사건 분양계약을 취소하였으므로 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금 3,640만 원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 재산권의 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 것임이 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 2013. 11. 28. 선고 2011다59247 판결 등 참조).

나. 이 사건 상가의 전면에 너비 110cm의 이 사건 기둥이 존재하는 사실은 위 제1의 다.항에서 인정한 것과 같고, 갑 제4호증의 기재에 의하면 피고의 직원이 '이 사건 상가의 분양에 관하여 피고와 사이에 분양대행계약을 체결한 분양대행업체 E의 F 본부장이 이 사건 기둥에 대하여 고지할 필요는 없다는 취지로 말하였다.'라고 말한 사실이 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들, 갑 제7호증, 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 원고가 이 사건 기둥에 대하여 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우에 해당하므로, 피고가 원고에게 이 사건 기둥의 존재를 직접 고지하지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다.

- 1) 전시공 · 후분양의 방식으로 분양되는 아파트 등의 경우에는 수분양자는 실제로 완공된 아파트 등의 외형 · 재질 등에 관한 시공 상태를 직접 확인하고 분양계약 체결 여부를 결정할 수 있어 완공된 아파트 등 그 자체가 분양계약의 목적물로 된다고 봄이 상당한데(대법원 2014. 11. 13. 선고 2012다29601 판결 등 참조), 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 상가는 완공이 임박한 상태였는바 원고는 이 사건 상가의 시공 상태를 직접 확인함으로써 이 사건 기둥의 존재를 쉽게 확인할 수 있다.
- 2) 위 F 본부장이 원고 측에 이 사건 상가의 도면을 전달하였고 도면에 기둥의 존재가 표시되어 있다.
- 3) 이 사건 분양계약 제16조 제39항은 '현장 설명은 별도로 실시하지 아니하며, 입찰자 및 계약자는 현장 확인, 접근로(단차, 계단 형성 등), 외관 및 내부 마감재 등 기타 제반사항에 관하여 입찰 및 계약

전 확인 및 숙지바라며 미확인으로 인해 추후 발생하는 문제는 전적으로 입찰자 및 계약자의 책임으로 추후 당사에 일체의 이의를 제기할 수 없다.’라고 기재되어 있다.

4) 이 사건 기둥이 이 사건 상가의 전면을 상당 부분 가리고 있음은 앞서 본 바와 같으나 통상적인 정도를 넘어서서 이 사건 상가의 사용수익에 중대한 지장을 초래할 정도로 시야를 차단하거나 공간 활용과 동선을 제한한다고 단정하기는 어렵다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 황경환