

수원지방법원 2020. 1. 8 선고 2018가합22681 판결 [계약금 반환 및 손해배상 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남 담당변호사 이대정

피 고 주식회사 E

소송대리인 법무법인 대화 담당변호사 설대석

변 론 종 결 2019. 11. 27.

판 결 선 고 2020. 1. 8.

주 문

1. 피고는 원고 B에게 8,524,400원, 원고 C에게 8,524,400원, 원고 D에게 8,461,100원과 위 각

돈에 대하여 2018. 7. 4.부터 2020. 1. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고 A의 청구, 원고 B, C, D의 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고 A과 피고 사이에 생긴 부분은 원고 A이 부담하고, 나머지 원고들과 피고 사이에 생긴 부분 중 75%는 위 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 88,198,000원과 그중 80,180,000원에 대하여 2015. 4. 29.부터 2019. 7. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는 원고 B에게 31,966,500원, 원고 C에게 31,966,500원, 원고 D에게 31,729,125원과 위 각 돈에 대하여 원고 B에 대하여는 2015. 4. 18.부터, 원고 C에 대하여는 2015. 4. 23.부터, 원고 D에 대하여는 2015. 4. 28.부터, 각 이 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6, 12, 19, 23호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4, 6, 7, 8, 15, 16호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지]

가. 피고는 수원시 영통구 F에 'G건물'(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하여 분양하는 사업의 시행사로 H㈜(이하 '소외 회사'라 한다)과 분양형 토지신탁계약을 체결하여 이 사건 건물을 분양토록 하였다.

나. 이에 소외 회사는 원고 A, B, D, 소외 I과 아래와 같이 이 사건 건물 중 아래 점포들(이하 '이 사건 각 구분건물'이라 한다)을 분양하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하면서 수분양자들은 소외 회사의 귀책사유로 입점예정일로부터 3개월 이내에 입점할 수 없게 되는 경우 이 사건 계약을 해제할 수 있고(제6조 제3항), 이 경우 소외 회사는 총공급금액의 10%를 위약금으로 지급하며(제7조 제3항), 피고는 위 신탁계약의 위탁자 겸 수익자로 분양대금의 반환의무 등을 부담하기로 약정하였다(제21조). 이후 원고 C은 2016. 12. 3. I으로부터 위 분양권을 이전받았다.

계약자	계약일	점포	분양대금	계약금	중도금	잔금
A	2015. 4. 28.	J	400,900,000	80,180,000 (20%)	200,450,000	120,270,000 (30%) 미지급
B	4. 18.	K	213,110,000	42,622,000	106,555,000	63,933,000
I - C 승계	4. 23. (2016. 12. 3.)	L	213,110,000	42,622,000	106,555,000	63,933,000
D	4. 28.	M	211,527,500	42,305,500	105,763,750	63,458,250

다. 이 사건 건물은 2017. 3. 31. 사용승인을 받았는데, 이 사건 각 구분건물의 내부 복도 방면 쇼윈도우 및 벽면으로부터 각 440mm, 570mm 간격을 두고 가로, 세로 각 820mm인 기둥(이하 '이 사건 기둥'이라 한다)이 존재하고 있다. 피고는 원고들에 대하여 이 사건 각 구분건물의 입주지정기일을 2017. 5. 19.로 정하여 고지하였다.

라. 한편, 원고 A은 이 사건 계약에 따라 피고에게 계약금을 지급하였고, 중도금은 대출을 받아 지급하였으나 이 사건 기둥으로 인한 피고와 분쟁으로 잔금을 지급하지 않았고, 이에 피고가 2018. 9. 17. 위 대출원리금을 모두 변제하였다.

2. 원고 A의 청구에 대한 판단

가. 주장

주위적으로, 소외 회사는 이 사건 계약에 따라 기둥이 없는 구분건물을 분양해줄 의무가 있음에도 2017. 8. 21.경 원고 A으로부터 위 의무이행을 요청받고도 상당한 기간 이를 이행하지 않고 있는바, 원고가 소외 회사의 위 채무불이행으로 입점예정일로부터 3개월 이내에 입점할 수 없게 되었으므로¹⁾, 원고 A은 이 사건 계약을 해제한다. 예비적으로, 피고는 원고에게 이 사건 기둥의 존재를 제대로 설명하지 않아 원고 A을 기망하였으므로, 원고 A은 이 사건 계약을 취소한다.

따라서 피고는 원고 A에게 원상회복으로 계약금 80,180,000원을 반환하고, 위약금으로 계약금의 10%인 8,018,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 주위적 주장에 대한 판단

앞서 든 증거, 갑 제4, 22호증, 을 제5 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 사실 또는 사정들, 즉 ① 피고는 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 계약 당시 원고 A에게 이 사건 기둥의 존재를 고지할 의무는 있었던 것으로 보이나, 원고 A과 피고가 이 사건 각 구분건물에 기둥이 존재하는지에 관하여 언급하거나 교섭한 것으로 보이지는 않는 점(원고 A은 분양대행사 직원에게 기둥이 없는 구분건물을 원한다고 명시적으로 이야기하였다고 주장하나 이를 인정할 아무런 증거가 없다), ② 당시 홍보도면에는 기둥이 표시되어 있지 않았으나, 이는 건축허가 전 작성된 임시도면에 불과하여 이에 따라 계약대상물 구조가 확정된다고 볼 수 없고, 계약서에도 '본 건물의 카탈로그, 팸플릿 등 각종 인쇄물 및 조감도는 개략적인 이해를 돕기 위한 것이므로 실제 시공과는 차이가 있을 수 있다'고 명시되어 있는 점, ③ 피고는 이 사건 계약 당시 원고 A에게 이 사건 기둥을 의미하는 기호('□')가 표시된 도면을 교부하기도 한 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 계약에서 원고 A에게 기둥이 존재하지 않는 구분건물을 공급하기로 약정하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 원고 A의 위 주장은 이유 없다.

다. 예비적 주장에 대한 판단

아래에서 보는 바와 같이 피고가 이 사건 계약 당시 원고 A에게 이 사건 기둥의 존재 등에 고지해야 할 의무가 있었음에도 이를 소홀히 한 사실은 인정되나, 앞서 든 증거, 갑 제18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사정들, 즉 ① 사기에 의한 의사표시가 성립하려면 표의자를 기망하여 착오에 빠지게 하고 그 착오에 기하여 의사표시를 하게 하려는 고의가 있어야 하는바, 단순히 부주의 또는 착오 등으로 고지의무가 있다는 것을 인식하지 못함으로써 고지의무를 위반한 경우에도 바로 위 고의를 추단할 수는 없는 점, ② 피고가 이 사건 계약 당시 원고 A에게 이 사건 기둥이 표시된 도면을 첨부하여 제시하였고, 사무실에도 이를 비치한 점, ③ 일부 홍보도면에는 기둥의 존재를 알 수 있는 표시가 없었으나 이는 건축심의를 거치기 이전에 임시로 작성된 것으로 피고는 건축심의를 받은 후 분양대행사에 대하여 기둥이 표시된 도면이 첨부된 홍보도면으로 바꾸어 홍보하도록 한 점, ④ 피고의 대표이사는 이 사건 기둥의 존재에 대해 아무런 설명을 하지 않는 등으로 원고를 기망하여 분양대금을 편취하였다는 혐의에 대해 2018. 2. 12. 혐의 없음의 불기소처분을 받은 점 등에 비추어 보면, 원고 A이 주장하는 사정만으로 이 사건 계약이 피고의 기망에 의해 체결되었다고 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고 A의 위 주장도 이유 없다.

3. 원고 B, C, D3)의 청구에 대한 판단

가. 주장

주위적으로, 피고는 이 사건 계약 체결 당시 수분양자인 원고 B, D 및 소외 I(이하 '이 사건 수분양자들'이라 한다)에게 이 사건 기둥의 존재를 설명하지 않음으로써 이 사건 계약에 따른 신의칙상 고지의무를 위반하였다. 예비적으로, 피고는 원고들에게 기둥이 없는 건물을 분양해줄 의무가 있음에도 이를 불이행하였다.

따라서 피고는 수분양자인 원고 B, D, I의 수분양자 지위를 승계한 원고 C에게 손해배상으로 각 분양대금의 15%에 해당하는 청구취지 금액을 지급할 의무가 있다.

나. 주위적 주장에 대한 판단

1) 관련법리

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이기 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있고, 일단 고지의무의 대상이 되는 사실이라고 판단되는 경우 이미 알고 있는 자에 대하여는 고지할 의무가 별도로 인정될 여지가 없지만, 상대방에게 스스로 확인할 의무가 인정되거나 거래관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 예외적인 경우가 아닌 한, 실제 그 대상이 되는 사실을 알지 못하였던 상대방에 대하여는 비록 알 수 있었음에도 알지 못한 과실이 있다 하더라도 그 점을 들어 추후 책임을 일부 제한할 여지가 있음은 별론으로 하고 고지할 의무 자체를 면하게 된다고 할 수는 없다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829(병합), 5836(병합) 판결).

또한 계약당사자는 급부의무의 실현을 위하여 상대방을 배려하고 급부결과를 보호해야 할 신의칙상 부수의무를 부담하는데, 상대방이 정당한 거래관념상 설명 또는 통지를 받을 것을 기대할 수 있는 경우에는 신의칙상의 부수의무의 일환으로서 계약의 목적물에 관하여 상대방의 의사결정을 위하여 중요하다고 생각되는 모든 정보를 제공할 의무가 있고, 분양회사가 수분양자에게 분양하는 공동주택의 소음 상황 등에 관한 정보를 은폐하거나 부정확한 정보를 제공하는 등 신의칙상의 부수의무를 게을리 한 경우 그 책임을 부담한다(대법원 2008. 8. 21. 선고 2008다9358, 9365 판결 참조).

2) 손해배상책임

갑 제4, 22호증, 을 제5 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 사정들을 종합하면, 피고는 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 수분양자들에게 이 사건 기둥의 존재를 고지할 의무가 있음에도 이를 소홀히 한 채 이 사건 계약을 체결하였으므로, 그로 인한 손해배상책임을 부담한다고 봄이 상당하다.

① 상가에 기둥이 존재하는 경우 그 부분은 사용이 불가능할 뿐만 아니라 건물 전체적으로 시야나 채광, 공간 활용, 동선 등에 제약을 가져오고 그로 인해 교환가치 또는 사용가치, 업종 전환 등의

호환성, 임대료 수입 등에 영향을 미칠 수 있으므로, 분양자는 상가의 분양계약을 체결함에 있어 기둥의 존재 여부, 위치, 크기, 면적에 대해 설명·고지할 의무를 부담한다고 보아야 한다.

② 이 사건 기둥은 앞서 본 위치와 면적 등에 비추어 기둥이 없을 때와 비교하여 활용도나 교환가치 등이 감소될 것이 예상된다.

③ 이 사건 건물에 관하여 2014. 10.경 작성된 심의(설계)도면, 2015. 2. 6. 건축허가를 받은 설계도면, 2017. 3. 31. 사용승인을 받은 준공도면에는 모두 이 사건 기둥이 존재하는 위치에 '□' 표시가 되어 있고, 이 사건 수분양자들은 이 사건 계약 무렵 이를 열람할 수 있었을 것으로 보이나, 위 '□' 표시가 기둥을 의미하는지 알 수 있는 문구나 그 크기도 표시되어 있지 않다. 더군다나 이 사건 건물의 홍보도면 중에는 N동 O 라인에는 그러한 '□' 표시조차 되어 있지 않은 것이 존재한다.

④ 이 사건 수분양자들은 이 사건 계약을 체결하면서 설계변경동의서를 작성하여 피고에게 제출하였고, 여기에는 '설계변경 전후의 도면을 수령하고 내용을 확인하였으며, 설계변경에 동의합니다'라는 기재가 있으나, 위 설계변경동의서의 설계 변경 내용에는 '지하1층 내부벽체 및 P 계단 위치 변경'등이 있을 뿐 기둥과 관련한 내용은 존재하지 않고, 달리 피고가 기둥의 존재 여부 등에 대하여 설명했다고 볼 증거는 없다.

⑤ 이 사건 각 구분건물의 구조와 위치상 기둥이 존재할 수밖에 없다는 사정이 보이지 않고, 이 사건 수분양자들이 이 사건 기둥의 존재를 이미 인식할 수 있었다고 보기 어려우며, 이를 스스로 확인할 의무를 인정하기도 어렵다.

3) 원고 C의 손해배상채권 승계

앞서의 인정사실 및 위 거시증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고 C은 I으로부터 이 사건 계약의 수분양자 지위를 포괄적으로 양수받았으므로, I의 피고에 대한 분양계약상 채권은 모두 원고 C에게 승계되었다. 그런데 위 손해배상채권은 분양자의 급부의무에 부수하는 고지의무를 위반하여 발생한 채무불이행⁴⁾에 기한 손해배상채권으로 분양계약상 채권과 함께 이전된다고 해석함이 상당한 점, I이 현재까지도 별도로 피고에 대하여 고지의무 위반을 이유로 손해배상청구를 주장하고 있지 않은 점 등에 비추어 볼 때 I의 위 손해배상채권은 원고 C에게 승계되었다고 인정된다.

4) 손해배상의 범위

가) 손해액의 산정

민사소송법 제202조의2는 '손해가 발생한 사실은 인정되나 구체적인 손해의 액수를 증명하는 것이 사안의 성질상 매우 어려운 경우에 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과에 의하여 인정되는 모든 사정을 종합하여 상당하다고 인정되는 금액을 손해배상 액수로 정할 수 있다.'라고 규정하고 있다.

피고의 고지의무위반으로 입은 손해는, 원고들이 계약을 체결한 실제 분양대금과 이 사건 기둥의 존재를 전제로 한 분양대금과의 차액이라고 봄이 상당하나, 내부기둥 면적이 이 사건 계약에서 공급하기로 약정한 면적에서 제외된다고 단정하기 어려운 점, 이 사건 계약상의 분양대금은 토지비와 건축비를 합하여 산정되었는바, 전용면적 등 공급면적에 비례하여 산정된 것은 아닌 점, 공간활용의 감소, 시야 차단, 개방감 상실로 인한 손해는 계량화하기 어려운 점 등의 사정을 종합해 보면, 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 기둥의 존재를 전제로 한 분양대금의 액수를 구체적으로 산정하기 어렵다고 할 것이다. 따라서 이 사건 계약의 체결 경위, 이 사건 분양대금의 액수, 이 사건 각 구분건물의 위치적 특수성, 이 사건 기둥의 위치, 크기 및 면적, 이 사건 기둥이 전용면적에서 차지하는 비율 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 고려하여, 원고들의 손해액을 분양대금의 10%로 인정함이 상당하다.

나) 책임의 제한

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 기둥은 건물의 하중을 버티기 위한 필수 구조로 집합건물 중 일부에는 기둥이 존재할 수밖에 없는 점, 원고들은 설계도면에 '□' 표시가 되어 있었음에도 이를 자세히 알아보지 않고 계약을 체결한 점, 홍보도면에 이 사건 기둥이 없었거나 제대로 표시되어 있지 않았던 점 등 기타 제반사정을 종합하여 피고의 책임을 40%로 제한한다.

다) 소결

따라서 피고는 원고 B에게 8,524,400원(= 213,110,000원 × 0.1 × 0.4), 원고 C에게 8,524,400원(= 213,110,000원 × 0.1 × 0.4), 원고 D에게 8,461,100원(= 211,527,500원 × 0.1 × 0.4)과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날5) 인 2018. 7. 4.부터 피고가 이행의무의 존부 및

범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2020. 1. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고 A의 청구는 이유 없어 기각하고, 원고 B, C, D의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 김창모 판사 정종건 판사 권민영

1)이 사건 계약에서 위 사유를 해제사유로 명시하고 있고, 원고도 분양계약 제7조 제3항에 의한 위약금을 주장하고 있으므로, 위와 같은 취지의 채무불이행 주장으로 선택한다.

2)대법원 2012. 4. 16. 선고 2010다8709 판결 참조

3)이하 3.항에서는 '원고들'이라고만 한다.

4)원고 C은 당초 불법행위책임을 주장하다가 계약책임을 구하는 것으로 청구원인을 변경하였다(2019. 10. 1.자 준비서면 제3면 참조).

5)채무불이행으로 인한 손해배상채권은 기한의 정함이 없는 채권으로서 청구한 다음날부터 지연손해금이 발생한다.