

수원지방법원 2023. 12. 6 선고 2023나75430 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2023. 12. 6 선고 2023나75430 판결

수원지방법원오산시법원 2023. 5. 24 선고 2022가소233070 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 류승현

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 한병진

변론종결 2023. 11. 22.

판결선고 2023. 12. 6.

제1심판결 수원지방법원 오산시법원 2023. 5. 24. 선고 2022가소233070 판결

주문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

피고는 원고에게 26,031,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 예비적 청구를 추가하였다).

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 속초시 C, D, E 소재 F(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 분양사업의 시행사 및 분양사업자이다.

나. 피고는 2022. 8. 18. 원고와 사이에, 이 사건 부동산 G호를 분양대금 260,310, 000원에 분양하기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하면서, 원고로부터 계약 체결시 계약금 26,031,000원, 2022. 12. 20.부터 2023. 12. 20.까지 26, 031,000원씩 총 4회에 걸쳐 중도금 합계 104,124,000원, 입주지정일에 잔금 130,155, 000원을 각 지급받기로 약정하였다.

다. 원고는 2022. 8. 17. 이 사건 분양계약에 따라 피고가 지정한 H 주식회사 명의의 수협 계좌(계좌번호 1 생략)로 계약금 26,031,000원을 지급하였다.

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

2. 당사자들의 각 주장

가. 원고의 주장요지

사실은 이 사건 부동산은 생활숙박시설로서 주식회사 I(이하 ‘I’라 한다)가 그 위탁관리사로 확정된 바 없음에도, 피고는 이 사건 부동산이 4성급 호텔이며, 국내 1위 플랫폼 업체인 I가 이 사건 부동산을 위탁관리할 것이라고 원고를 기망하였고, 그렇지 않다고 하더라도, 원고는 피고로 인하여 위와 같은 착오에 빠졌으므로, 원고는 기망 또는 유발한 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 26,031,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(주위적 청구원인).

설령 그렇지 않더라도, 피고는 이 사건 부동산이 4성급 호텔로서, 1가 위탁관리할 것처럼 거짓 표시광고를 하여 이에 기망당한 원고로 하여금 이 사건 분양계약을 체결하도록 하였으므로, 원고에게 표시광고 공정화에 관한 법률(이하 '표시광고법'이라 한다) 제3조 제1항 제1호, 제10조 제1항에 따라 계약금 상당을 손해배상금으로 지급할 의무가 있다(예비적 청구원인).

나. 피고의 주장요지

피고는 이 사건 분양계약 체결 당시 원고에게 이 사건 부동산이 생활숙박시설이고, 이 사건 부동산의 위탁운영사는 추후 수분양자 총회에서 선정된다는 점을 고지하였는바, 원고를 기망하거나 이 사건 분양계약의 중요 부분에 관하여 원고의 착오를 유발한 사실이 없으므로, 원고의 부당이득 반환청구는 이유 없다.

또한 피고는 원고와 이 사건 분양계약을 체결함에 있어 거짓 표시광고를 한 바 없고, 원고가 계약금을 포기하고 이 사건 분양계약을 해제한 이상, 이 사건 분양계약이 유효하게 존속함을 전제로 하는 원고의 손해배상청구 역시 이유 없다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

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).

표의자가 동기의 착오를 이유로 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를

하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 1998. 2. 10. 선고 97다22737 판결 등 참조). 또한 착오가 상대방에 의하여 유발되었거나 제공된 경우에는 동기의 착오라도 중요 부분의 착오로서 취소할 수 있다(대법원 1987. 7. 21. 선고 85다카2339 판결 등 참조).

나. 구체적인 판단

1) 먼저 호텔 관련 주장에 관하여 보건대, 갑 2, 7호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2022. 8. 17. 피고가 고용한 분양대행업체 직원 J에게 ‘이 사건 부동산이 4성급으로 지어지냐’고 질문하자, J은 그렇다고 대답한 사실, 피고가 이 사건 부동산 분양사업 초기 인터넷 등에 게시한 강남역 홍보과 광고 등에 ”5성급 호텔을 이 분양가에? F 생활형숙박시설 분양“이라는 문구가 포함되어 있는 사실이 인정되기는 한다. 그러나 갑 1, 7호증, 을 1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정 즉, ① 이 사건 분양계약서 제7조 제1항에는, 이 사건 부동산은 “건축법 시행령 별표1 제15호 가목에 따른 숙박시설 및 공중위생관리법상의 숙박업(생활)시설에 해당되고, 공중위생관리법 시행령 제4조에 따라 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설포함) 및 서비스를 하는 영업용 건축물“이라고 기재되어 있는바, 분양계약서 자체에 이 사건 부동산이 건축법 시행령 별표1 제15호 가목의 ‘생활숙박시설’1)에 해당함이 명시되어 있는 점, ② 그 이외에 피고가 업로드한 광고의 제목(갑 7호증) 자체가 ”생활숙박형시설 분양“일 뿐만 아니라, 이 사건 분양계약 체결당시 피고가 원고에게 뒤에서 보는 바와 같은 ”생활숙박시설 위탁운영 안내문“(을 1호증), ”생활숙박시설 안내문“(을 2호증)을 각 교부하였고, 위 각 안내문에 원고가 직접 계약자란에 확인 서명한 점, ③ 관광진흥법 제19조 제1항, 동 시행령 제22조 제2항에 의하면 문화체육관광부장관은 관광숙박업에 대한 등급(5등급 내지 1등급)을 정할 수 있으나, 이 사건 부동산과 같은 생활숙박시설은 관광진흥법에서 규정한 관광숙박업 시설이 아니므로, 관광숙박업에 대한 등급을 부여받을 수 없는 점, ④ 앞서 본 피고 측 분양대행업체 직원의 설명이나 광고문구 등은 이 사건 부동산이 관련 법령상 관광숙박업 시설에 해당한다기 보다는 관광호텔에 준하는 기준에 맞추어 전유부분이나 부대시설 등이 설계·신축되었다는 의미로 이해되는 점 등에 비추어 보면, 위

인정사실이나 원고가 주장하는 사정들만으로 피고가 다소 과장된 내용을 수반되는 정도를 넘어 신의칙을 위반하는 정도로 원고를 기망하였다거나, 원고가 이 사건 부동산이 관광호텔이라는 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 다음으로 I 관련 주장에 관하여 보건대, 갑 7, 10호증의 각 기재 또는 영상에 의하면, 이 사건 부동산 분양사업 초기 인터넷 광고 등 ‘국내 1등 숙박 플랫폼 I 최초 런칭’, ‘I 브랜드 호텔’이라는 문구가 사용된 사실이 인정되기는 하나, 한편 을 1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 분양계약 체결 당일인 2022. 8. 18. 원고에게 ‘이 사건 부동산의 위탁운영사 선정은 입주 전 시행사에서 복수의 위탁운영사를 추천한 후, 수분양자 총회에서 선발과정을 거쳐 선정한다’는 등 확인사항이 포함된 ”생활숙박시설 위탁운영 안내문을 교부“하였고, 당시 원고가 각 확인사항 옆의 각 계약자명 란에 직접 서명한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 비추어 보면, 적어도 이 사건 분양계약 체결 당시에는 원고는 이 사건 부동산의 위탁운영사가 향후 위 안내문에 따른 절차를 거쳐 선정될 것임을 알았다고 봄이 상당하므로, 원고가 제출한 증거들만으로 피고가 이 사건 부동산의 위탁운영사와 관련하여 원고를 기망하였다거나, 원고가 그에 관하여 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

표시·광고의공정화에관한법률 제10조 제1항은 사업자등은 제3조 제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 함으로써 피해를 입은 자가 있는 경우에는 그 피해자에 대하여 손해배상의 책임을 진다고 규정하고 있고, 같은 법률 제3조 제1항 제1호는 사업자등은 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고 행위로서 공정한 거래질서를 해칠 우려가 있는 거짓·과장의 표시·광고를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 하여서는 아니 된다고 규정하고 있으며, 위에서 말하는 광고가 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는지는 보통의 주의력을 가진 일반 소비자가 당해 광고를 받아들이는 전체적·궁극적 인상을 기준으로 하여 객관적으로 판단되어야 한다(대법원 2013. 11. 14. 선고 2013다22553 판결 참조).

나. 구체적인 판단

살피건대, 위에서 채택한 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 ‘5성급 호텔’ 내지 ‘국내 1등 숙박 플랫폼 1 최초 런칭’, ‘1 브랜드 호텔’이라는 문구를 이용하여 이 사건 부동산의 분양사업을 홍보한 사실은 인정되나, 한편 이 사건 부동산과 같은 생활숙박시설은 관광진흥법에서 규정한 관광숙박업 시설이 아니므로 관광숙박업 등급이 부여될 수 없음은 앞서 본 바와 같은바, 피고가 ‘5성급 호텔’ 등 문구를 사용하여 이 사건 부동산을 광고한 것은 이 사건 부동산이 5성급 호텔에 준하는 시설을 구비하고 있다는 점을 강조하기 위한 것으로 보일 뿐 거짓·과장의 광고라고 보기 어렵고, 또한 을 12호증의 1의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 2021. 12. 22. 1와 브랜드 사용계약을 체결한 사실, 그에 따라 피고는 ‘1’ 브랜드를 이 사건 부동산 상호의 일부로 사용할 수 있고, 1가 운영하는 플랫폼에서 이 사건 부동산에 관한 숙박 예약이 가능하게 된 사실이 인정되는바, 피고가 이 사건 부동산의 분양을 홍보하며 내세운 ‘1 최초 런칭, 1 브랜드 호텔’ 등의 문구 역시 허위 내지 과장 광고라고 보기도 어렵다.

더욱이 부동산 분양과 관련된 표시광고법상 허위과장광고로 인한 손해배상청구에서 손해는 수분양권의 실제 가격과 허위과장광고가 없었을 경우 수분양권의 적정한 가격 사이의 차액이라고 할 것인데, 수분양자가 허위과장광고로 인한 손해배상청구권을 보유하고 있던 중 분양계약이 해제로 소급하여 소멸하게 되면 해제의 효과로서 당시까지 납입하였던 분양대금에 대하여는 반환청구권을 가지게 되고 향후의 분양대금 지급채무는 소멸하게 되므로, 분양계약이 유효하게 존재함을 전제로 하는 위와 같은 차액 상당의 손해도 없어지게 되고(대법원 2015. 7. 23. 선고 2012다15336 판결 참조), 을 13호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2023. 9. 7. 피고에게 교부한 계약금을 포기하고 이 사건 분양계약을 해제하겠다는 취지의 내용증명을 보내어 그 무렵 위 내용증명이 피고에게 도달한 사실이 인정되는바, 원고의 위 계약해제 의사표시에 의하여 이 사건 분양계약은 해제되었다고 봄이 타당하므로, 분양계약이 유효함을 전제로 하는 원고의 손해배상청구는 이 점에 있어서도 이를 받아들일 수 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 모두 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소 및 이 법원에서 추가한 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 진현지, 판사 이재욱, 판사 정하정

1) 이와 달리 관광호텔은 건축법 시행령 별표1 제15호 나목의 ‘관광숙박시설’에 해당한다.