

인천지방법원 2020. 9. 9 선고 2020가단215963 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 김민수

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 김남호

2. C

소송대리인 변호사 서보건

변 론 종 결 2020. 8. 12.

판 결 선 고 2020. 9. 9.

주 문

1. 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 주식회사 B은 원고에게 32,159,280원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일

다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고들은 공동하여 원고에게 32,159,280원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라고만 한다)은 주식회사 D와 사이에 인천 중구 E 지상 오피스텔, 생활형숙박시설, 근린생활시설(이하 ‘이 사건 상가’라 한다) 신축사업과 관련하여 분양형토지신탁계약을 체결한 수탁자로, 2019. 7. 15. 주식회사 F에 이 사건 상가 중 근린생활시설 36실에 관한 분양업무를 위임하였다. 피고 C는 주식회사 F의 직원으로 이 사건 상가에 관한 분양대행 업무를 수행한 사람이다.

나. 원고는 피고 C를 통하여 이 사건 상가를 소개받아 2019. 7. 31. 피고 회사와 사이에 이 사건 상가 중 G호에 관하여 분양대금을 321,592,800원으로 하는 분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 회사에 계약금 32,159,280원을 지급하였다(그 중 3,500,000원은 피고 C가 우선 지급한 후 원고의 배우자가 2019. 7. 31. 피고 C에게 이를 상환하였다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 분양대금을 지급할 자력이 없었음에도 잔금을 지급할 필요 없이 중간에 책임지고 전매를 하여 20,000,000원에서 50,000,000원의 프리미엄 수익을 보장해 주겠다는 피고 C의 약속을 믿고 이 사건 분양계약을 체결하였으나, 피고 C는 전매를 통해 수익을 보장하여 줄 의사 없이 원고를 기망하여 분양계약 체결만을 유도한 후 주식회사 F에서 퇴사하였다.

피고 C는 피고 회사로부터 위임을 받아 이 사건 상가 분양 업무를 대행한 사람이므로 피고 C의 기망행위는 피고 회사가 직접 기망행위를 한 것으로 볼 수 있고, 설령 피고 C가 이 사건 분양계약

체결의 제3자라고 하더라도 피고 회사는 피고 C의 기망행위를 충분히 알았거나 알 수 있었다. 따라서 주위적으로, 민법 제110조 제1항 또는 제2항에 따라 기망을 이유로 이 사건 분양계약을 취소하고, 피고 회사는 원고에게 법률상 원인 없이 수령한 계약금 32,159,280원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나아가 예비적으로, 피고 C가 분양 업무를 대행하며 원고를 기망한 것은 고의에 의한 불법행위에 해당하고, 수임인인 피고 C의 불법행위가 외형상 객관적으로 위임인인 피고 회사의 사무집행에 관련되어 있어 피고 회사는 그에 대한 사용자책임을 부담하므로, 피고들은 민법 제750조, 756조에 따라 공동하여 원고가 입은 계약금 32,159,280원 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

3. 판단

가. 상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장이 수반되었다고 하더라도 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 것이라면 이를 기망행위라고 할 수 없다. 한편 아파트 분양광고의 내용 중 구체적인 거래조건, 즉 아파트의 외형재질구조 등에 관한 것으로서 사회통념에 비추어 수분양자가 분양자에게 계약의 내용으로서 이행을 청구할 수 있다고 보이는 사항에 관한 것은 수분양자가 이를 신뢰하고 분양계약을 체결하는 것이고 분양자도 이를 알고 있었다고 보아야 할 것이므로, 분양계약을 할 때에 달리 이의를 유보하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이러한 사항은 분양자와 수분양자 사이의 묵시적 합의에 의하여 분양계약의 내용으로 된다고 할 것이지만, 이러한 사항이 아닌 아파트 분양광고의 내용은 일반적으로 청약의 유인으로서의 성질을 가지는 데 불과하다[대법원 2019. 4. 23. 선고 2015다28968, 2015다28975(병합), 2015다28982(병합), 2015다28999(독립당사자참가의소) 판결 참조].

나. 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제2, 4호증의 각 기재에 의하면, 피고 C가 원고에게 이 사건 상가의 분양을 권유할 당시 분양 후 잔금 지급 전 전매를 통해 수익을 얻을 수 있을 것이라는 취지로 이야기한 사실은 인정되나, 그와 같은 사실과 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C가 이 사건 분양계약 체결 당시 잔금 지급 전 반드시 전매를 할 수 있도록 하여 일정한 프리미엄 수익을 보장해 주겠다고 원고를

기망하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고는 피고 C가 계약금 중 3,500,000원을 대신 지급하는 등 자금이 없는 원고에게 분양계약 체결을 유도하였다고 주장하나, 원고는 이 사건 분양계약 체결 당일 바로 피고 C에게 3,500,000원을 상환하였는바 피고 C가 전매차익의 보장을 약속하며 계약금 일부를 대신 지급하는 등 분양계약 체결을 적극 유도한 것이라고 단정할 수도 없다).

나아가 분양받은 상가에 대하여 프리미엄이 발생할지 여부, 이를 용이하게 전매할 수 있는지 여부, 전매할 경우 어느 정도의 전매차익을 얻을 수 있을지 여부는 상가의 위치와 규모, 업종, 고객확보, 매출액 등 영업실적, 브랜드 가치 등 여러 요인에 따라 크게 영향을 받을 수밖에 없어 기본적으로 매수인들의 책임과 판단 아래 결정될 성질의 것이고, 을가 제4호증의 기재에 의하면 원고 또한 이 사건 분양계약 체결 당시 분양계약서에 기재된 내용 외에 분양대행사 직원이 구두약속하는 별도의 개별 약정(시세상승 및 이익보장 등)은 무효임을 인지하고 동의한다는 내용의 확인서에 직접 서명날인한 사실이 인정되므로, 피고 C가 원고에게 이 사건 분양계약 체결을 권유할 당시 잔금 지급 전 전매를 통해 수익을 얻을 수 있을 것이라고 말하였다고 하더라도 이는 청약의 유인에 해당하는 것으로서, 그 표현방식이나 내용에 있어 거래의 중요한 사항이나 구체적인 사실에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 사회적으로 용인될 수 있는 상술의 정도를 넘어선 허위광고나 기망행위에 해당한다고 볼 수 없다.

따라서 피고 C가 이 사건 분양계약 체결 당시 원고를 기망하는 불법행위를 하였다고 할 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 주위적 및 예비적 주장은 모두 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강인혜