

인천지방법원 2022. 4. 19 선고 2020가단249829 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 서희규, 홍예진

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 두우

담당변호사 최찬욱, 김정규

변 론 종 결 2022. 1. 25.

판 결 선 고 2022. 4. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 48,043,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 17.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 4. 6. 피고와 인천 미추홀구 C 근린생활시설 D호(이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 관하여 분양대금 480,430,000원으로 하는 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 피고에게 2020. 4. 2. 5,000,000원, 2020. 4. 6. 20,000,000원, 2020. 4. 9. 23,043,000원, 합계 48,043,000원의 계약금을 모두 지급하였다.

나. 이 사건 분양계약 체결 당시 피고는 원고에게, ① 주변 상가들의 임대 수익과 비교하면서 이 사건 상가의 임대 수익이 월 2,500,000원으로 예상되고, ② 2년 간의 확정임대료인 공급가액의 8%(연 4%)인 35,920,000원(부가가치세 별도)을 실제 임대차여부와 상관없이 전액 선지급 받을 수 있어 두 배의 임대 수익을 얻을 수 있으며, ③ 이 사건 상가 주변에 E가 건설될 예정이므로 투자가치가 높다고 광고 내지 설명(이하 '이 사건 광고사항'이라 한다)을 하였다.

다. 한편, 이 사건 분양계약의 제4조 제2항은 '원고는 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 이 계약을 해제할 수 있다', 제5조 제1항은 '제4조 제2항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 총 공급금액의 10%는 위약금으로 피고에게 귀속된다'고 규정하고 있다.

라. 원고는 2020. 6. 15. 피고에게, '피고의 기망행위에 의한 사기를 이유로 이 사건 분양계약을 취소하고, 설령 기망행위가 인정되지 않더라도, 원고의 사정을 원인으로 이 사건 분양계약을 해제한다'는 내용의 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 발송하였고, 위 내용증명은 2020. 6. 16. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 주장

피고는 원고에게 아래와 같이 이 사건 광고사항에 대하여 제대로 설명하지 않고 이 사건 상가의

수익률 및 투자가치를 과도하게 부풀려 이 사건 분양계약의 중요한 내용에 대하여 원고를 기망하였다. 이에 원고는 이 사건 내용증명을 통하여 사기 내지 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소하였으므로, 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금 48,043,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

① 피고가 예상 임대수익을 설명하면서 제시한 주변 상가들은 1층인데, 이 사건 상가는 3층이다. 또한 이 사건 상가는 주변 상가들보다 지하철역이나 대학교와의 거리가 멀다. 따라서 주변 상가들과 이 사건 상가의 기대되는 임대 수익은 큰 차이가 날 수 밖에 없는데 피고는 원고에게 이러한 점을 설명하여 주지 않았다.

② 피고가 원고에게 지급하기로 한 확정임대료는 임대 수익 보증금이 아니라 사실상 분양대금의 환급으로, 임대 수익과는 아무런 관련이 없다.

③ E 설립이 이 사건 상가의 투자가치를 높인다고 보는 것은 피고의 막연한 기대에 불과하다. E는 이 사건 상가 입주예정일을 기준으로 착공조차 불확실한 상황이므로 상가 활성화에 큰 효과가 없다.

나. 예비적 주장

만약 피고의 기망행위가 인정되지 않아 이 사건 분양계약이 취소되지 않았다고 하더라도, 이 사건 분양계약은 제4조 제2항에 의해 이 사건 내용증명이 피고에게 도달한 날 적법하게 해제되었다. 이 경우 적용되는 이 사건 분양계약 제5조 제1항의 위약금은 손해배상의 예정액이라 할 것인데, 이 사건 분양계약의 체결 경위 등에 비추어 이 사건 분양계약의 계약금 전부를 몰취하는 것은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에 해당하여 70% 감액되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 33,630,100원(= 48,043,000원 × 70%) 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 주장에 관한 판단

1) 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 결여된다고 할 것이다(대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조).

재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 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 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 갑 제4, 5호증, 을 제1호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고가 원고에게 이 사건 광고사항에 대하여 기망행위를 하였고 이로 인하여 원고가 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결하였다고 보기 어렵다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 위 주위적 주장은 이유 없다.

① 우선 피고가 원고에게 이 사건 상가의 예상 임대료를 월 250만 원이라고 확정적으로 고지하였다는 사실을 인정할 증거가 없다. 이 사건 분양계약을 담당한 증인 F은 매매가의 4~5%로 연 임대료를 책정한다는 취지로 증언하였는데, 이에 따르면 약 4억 8,000만 원 상당의 이 사건 상가의 월 임대료는 160만 원에서 200만 원 사이다. 나아가 이 사건 상가의 실제 적정 임대료가 얼마인지에 대하여도 이를 알 수 있는 아무런 증거가 없다. 결국 피고가 원고에게 이 사건 상가의 수익률을 허위로 고지하였음을 인정할 증거가 없다.

한편 피고가 원고에게 이 사건 상가의 예상 임대수익을 설명하면서 주변 상가들의 임대료 등을 제시한 것은 인정이 되는데, 원고가 제출한 갑 제4호증 피고 홍보자료에 의하더라도 주변 상가들의 1층 임대료라는 것이 명백하게 기재되어 있으며, 증인 F도 층별로 모두 설명을 해주었다고 증언하였다. 원고는 피고가 '1층이고 지하철역이나 대학교와의 거리가 더 가까운 주변상가들과 3층인 이 사건 상가는 기대되는 임대 수익이 차이가 난다'는 점을 설명하지 않았다고 주장하는데, 통상적으로

수분양자는 분양자가 제시하는 자료를 토대로 해당 지역의 입지 및 상권, 임차 수요, 향후 경기 상황 등을 감안하여 자신의 위험 부담 하에 투자를 결정하는 것이므로, 설령 피고가 위와 같은 점을 설명하지 않았다고 하더라도, 피고가 임대 수익 등에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하였다고 보기 어렵다.

② 피고는 원고에게 2년 간의 확정임대료인 공급가액의 8%(연 4%)인 35,920,000원(부가가치세 별도)을 실제 임대차여부와 상관없이 지급하겠다고 설명하였고, 실제로 이에 관한 지급보증서도 작성하여 주었다. 이는 피고가 이 사건 분양계약의 청약을 위한 유인으로 제공한 정책으로, 이에 관하여 지급금액이나 방법, 시기 등에 관하여 어떠한 허위사실을 말한 바가 없다. 원고는 이는 사실상 분양대금의 환급이지 임대 수익이 아니라고 주장하는데, 피고가 위와 같이 청약을 위한 유인으로 제공한 금원의 명목을 무엇이라고 하였는지는 원고와 피고 사이의 권리관계나 경제적 실질에 아무런 영향을 미치지 않는다.

③ 이 사건 상가 주변에 E 조성사업이 실제로 시작된 사실은 원고도 자인하고 있다. 피고는 위와 같은 시설이 향후 이 사건 상가 주변에 건설될 경우 이 사건 상가의 투자가치가 높아질 것이라는 정보 내지 의견을 제시한 것에 불과하다. 피고는 원고에게 위 E의 구체적 개관일에 대하여는 언급한 사실이 없다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 분양계약은 제4조 제2항에 의해 이 사건 내용증명이 피고에게 도달한 날 적법하게 해제되었고, 피고는 이 사건 분양계약 제5조 제1항에 따라 원고가 지급한 계약금을 몰취한 사실이 인정된다.

원고는 위 손해배상액의 예정액이 부당히 과다하여 70% 감액되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 이 사건 분양계약서 제5조 제1항이 정한 위약금은 분양대금의 10%에 해당하는 계약금으로서, 이 사건 분양계약의 목적과 내용, 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 보면, 그 예정액의 지급이 일반 사회관념에 비추어 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 해당한다고 인정되지 아니하므로, 이 사건 분양계약 제5조 제1항의 위약금이

감액되어야 한다는 원고의 예비적 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 오승준