

창원지방법원 2022. 5. 20 선고 2020가단110116 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 권영상, 최재용

소송복대리인 변호사 이원우

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 곽원곤

소송복대리인 변호사 황진한

변 론 종 결 2022. 4. 22.

판 결 선 고 2022. 5. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 30,410,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는

날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 창원시 성산구 C 오피스텔(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다)을 신축하고 분양, 공급하는 사업에 관하여 위탁자 겸 수익자인 D, E, F, G, 시공사인 H 주식회사와 사이에 차입형 토지신탁계약을 체결하고, 2017. 8. 31. 위 오피스텔 I호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 등에 관하여 2017. 8. 29.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(이하 수탁자인 피고를 비롯한 위 차입형 토지신탁계약의 당사자를 ‘피고 등’이라 한다).

나. 원고는 2020. 3. 31. 피고 등과 사이에 이 사건 건물에 관하여 총 공급대금을 152,090,000원으로 하되, 그중 계약금 15,209,000원은 계약 체결 시까지, 잔금 136,881,000원은 입주 지정일까지 지급하기로 하는 이 사건 건물 공급계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다).

다. 원고는 2020. 3. 31. 피고에게 계약금 15,209,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5호증(가지번호를 포함한다. 이하 가지번호 있는 것은 이와 같다), 을 제2, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 피고의 분양대행사 주식회사 J 소속 K, L, M의 다음과 같은 기망행위로 인하여 2020. 3. 31. 이 사건 계약을 체결하였으므로, 이 사건 소장부분의 송달로써 사기에 의한 의사표시인 이 사건 계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게, 이 사건 계약 취소에 따른 원상회복으로 기 지급받은 계약금 15,209,000원과, 피고의 기망행위로 인하여 원고가 입은 손해배상책임으로 이 사건 계약서 제12조 제2항 제5호, 제5항 각 규정에 따른 계약금 상당액 15,209,000원 합계 30,418,000원 중

일부인 30,410,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가. K은 2020. 3. 29. 원고에게, ‘이 사건 오피스텔은 위치가 좋고, 수요가 많아 공실의 우려가 없다. 안정적 임대수익 및 시세차익이 보장된다. 본인도 인천에 오피스텔을 소유하고 있다. 이 사건 오피스텔 건너 편에 N과 O의 사옥 공사를 하고 있다. 이 사건 오피스텔을 위하여 위 오피스텔 앞 교차로에 횡단보도가 생겼다.’고 하고, 원고와 이 사건 건물을 둘러본 뒤 ‘평수에 비하여 저가에 분양하고 있다. 이 사건 오피스텔 중 8층만 옥상 공원이 있다. 8층은 이 사건 건물을 제외하고 모두 분양이 되었다. 즉시 계약금을 지급하여야 다른 매수자에게 이 사건 건물을 빼앗기지 않는다.’라고 하였다(이하 ‘제1행위’라 한다). 이에 원고는 피고에게 계약금 중 일부인 500만 원을 지급하였다.나. 원고는 2020. 3. 29. 이 사건 오피스텔에 관한 소송이 계속 중임을 알게 되어 L에게 전화문의를 하였는데, M은 2020. 3. 30. 원고에게, ‘작년에 승소판결이 선고되어, 완전히 종결되었으므로 아무런 문제가 없다.’고 하였다(이하 ‘제2행위’라 한다).

다. K은 2020. 3. 29. 원고에게, 이 사건 건물 공급대금의 70%는 대출을 받고, 나머지 공급대금 상당을 전세금으로 하여 전세계약을 체결할 것을 제안하면서, 당장 전세금 1억 3,500만 원에 전세계약을 체결하려는 사람이 있다고 장담하였다. 원고는 2020. 3. 31. 오전경 피고에게 나머지 계약금을 지급하였다. L은 원고에게 계약금을 송금받지 못하였으므로 송금 여부를 확인해보겠다고 말한 뒤, ‘계약금 송금 10분 전후로 전세계약을 체결하려는 사람이 다른 곳과 이미 계약을 했다. 다른 전세계약 체결하려는 사람을 구해주겠으니, 이 사건 계약서를 작성하자.’고 하고, K도 전세계약 체결을 장담하였다(이하 ‘제3행위’라 한다).

3. 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 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 참조).

나. 구체적 판단

위 법리에 비추어 보건대, 먼저, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고측이 원고가 주장하는 제1행위에 나타난 구체적 사실을 고지하였음을 인정하기 부족하고, 설령 그렇다고 하더라도, 원고가 주장하는 제1행위에 나타난 개개의 사실이 허위 사실인지 여부를 알 수 있는 아무런 자료가 없다.

다음으로, 다툼 없는 사실, 앞서 든 증거들, 갑 제2, 6호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 언급한 이 사건 건물에 관한 민사소송 중 P조합이 피고 등을 상대로 제기한 서울중앙지방법원 2018가합7127 소유권이전등기말소 청구의 소 사건에서 제1심법원은 2019. 11. 28. P조합의 피고에 대한 이 사건 오피스텔에 관한 소유권이전등기말소청구를 기각하는 판결을 선고하였음을 알 수 있다. 1) 원고는 위와 같은 사정을 알고 그 이후인 2020. 3. 31. 이 사건 계약을 체결한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 이 사건 계약 체결 당시 피고측이 위 민사소송 및 서울중앙지방법원 2018가합7127 소유권이전등기말소 청구의 소 사건²⁾ 등의 경과를 이 사건 계약이 성사되도록 다소 유리하게 설명하는 것을 넘어, 위 법적 분쟁이 완전히 종결된 것처럼 구체적인 사실을 적시하여 원고를 기망하는 등 제2행위를 하였는지 여부를 알 수 있는 자료가 부족하다.

마지막으로, 원고는 이 사건 건물에 관한 전세계약이 체결되지 아니한 상태에서 이를 알고 이 사건 계약을 체결한바, 갑 제4호증의 기재, 그 밖에 원고가 제출한 증거들만으로는, 제3행위가 이 사건 계약이 가급적 성사되도록 전세계약 체결을 하려는 사람이 많아 전세금으로 공급대금에 충당할 수 있으므로 위 계약을 중개하여 주겠다는 홍보활동을 넘어, 거래의 중요한 사항에 관한 구체적인 사실을 허위로 고지한 행위라고 단정할 수 없다.

결국 피고측이 제1, 2, 3행위를 하였다거나, 이를 하였더라도 위 각 행위가 이 사건 건물을 분양하기 위한 다소의 과장된 홍보를 넘어, 거래의 중요한 사항에 관한 구체적인 사실을 신의칙상 허용될 수 없는 정도의 방법에 의하여 허위로 고지한 기망행위라고 보기는 어려우므로, 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

[원고의 주장을 배척하는 이상, 피고의 다음과 같은 주장, 즉 이 사건 계약상 공급대금 반환의무자는

피고가 아닌 위탁자라는 주장, 피고의 책임범위는 신탁재산의 범위 내로 한정된다는 주장, 원고의 이행거절을 원인으로 한 해제의 의사표시 및 위약벌 귀속 주장, 원고가 피고의 기망행위에 따라 이 사건 계약의 취소를 함에 있어 피고에 대하여 이 사건 계약서 제12조를 근거로 위약벌의 지급을 구할 수 없다는 주장에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다.]

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 강진명

1) 참고로, P조합이 이에 대하여 항소하였으나, 항소심법원은 2020. 9. 4. 항소기각 판결을 선고하였으며, 대법원은 2021. 1.14. 상고기각 판결을 내렸다.

2) 참고로, 위 사건에서 제1심법원은 2020. 4. 16. P조합의 피고에 대한 이 사건 오피스텔 부지 등에 관한 지상권설정등기말소청구를 기각하는 판결을 선고하였고, P조합이 항소하였으나 항소심법원은 2021. 4. 30. 항소를 기각하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.