

서울고등법원 2022. 6. 22 선고 2021나2036104 판결 [계약금 등 반환 청구]

재판경과

서울고등법원 2022. 6. 22 선고 2021나2036104 판결

서울동부지방법원 2021. 9. 9 선고 2020가합107894 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 김경호, 전창원

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인 이한

담당변호사 문소정

변론종결 2022. 5. 11.

판결선고 2022. 6. 22.

제1심판결 서울동부지방법원 2021. 9. 9. 선고 2020가합107894 판결

주문

1. 원고의 항소 및 당심에서 추가된 제1, 2 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 피고는 원고에게 810,950,645원 및 그 중 77,592,000원에 대하여는 2019. 1. 21.부터, 77,592,000원에 대하여는 2019. 2. 7.부터, 310,368,000원에 대하여는 2020. 1. 2.부터, 310,368,000원에 대하여는 2020. 1. 29.부터, 33,672,000원에 대하여는 2020. 1. 29.부터, 1,358,645원에 대하여는 2020. 3. 9.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라. 제1, 2 예비적으로, 피고는 원고에게 775,920,000원 및 그 중 77,592,000원에 대하여는 2019. 1. 21.부터, 77,592,000원에 대하여는 2019. 2. 7.부터, 310,368,000원에 대하여는 2020. 1. 2.부터, 310,368,000원에 대하여는 2020. 1. 29.부터 각 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라(원고는 당심에서 부당이득반환 청구를 제1 예비적으로, 손해배상 청구를 제2 예비적으로 추가하였다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 실시할 이유는, 제1심판결의 이유 중 일부를 아래와 같이 변경하고, 당심에서 추가된 제1, 2 예비적 청구에 관하여 아래 제2, 3항과 같은 판단을 추가하는 이외에는 제1심판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

- 제2면 15행의 “D 주식회사와”를 “D 주식회사 등과”로 변경한다. ○ 제3면 10행의 “원고의 주장”을 “주위적 청구원인”으로 변경한다. ○ 제4면 1행, 7행의 각 “로서”를 “로써”로 변경한다.
- 제4면 9행의 “판단”을 “주위적 청구에 관한 판단”으로 변경한다.
- 제7면 6행의 “불과하다.”를 “불과하고, 이 사건 점포는 이 사건 건물 2층 복도와 맞닿은 부분을 포함한 상당 부분이 투명 유리로 되어 있어 이 사건 점포의 내부에서 외부로의 시야 및 외부에서

내부로의 시야에 상당한 제한이 있다고 보기 어렵다.”로 변경한다.

○ 제7면 7, 8행을 “③ 이 사건 건물 2층 복도와 맞닿은 이 사건 점포 모서리에 A, B 출입구 2개가 설치되어 있어 중앙 기둥으로 인한 동선 및 시야 제한을 최소화할 수 있을 것으로 보인다.”로 변경한다.

○ 제7면 11행의 “은”부터 13행까지 부분을 “이나 이 사건 기둥과 테라스 유리벽 사이의 공간, 이 사건 기둥이 차지하는 공간은 창문이나 테라스에 인접하고 있는데다가 이 사건 점포는 에스컬레이터 바로 옆에 위치하여 다른 점포보다 접근성이나 동선에 있어 유리하며, 이 사건 점포의 전용면적과 별도로 망월천 조망이 가능한 테라스 면적이 서비스로 제공된 점 등을 보태어 보면, 원고가 활용이 불가능하다고 주장하는 위 공간으로 인하여 이 사건 점포의 교환가치 등에 중대한 영향을 미쳐 원고가 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없을 정도에 이른다”고 보기 어렵다.”로 변경한다.

2. 제1 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 원고에게 이 사건 기둥에 관하여 고지할 의무가 있음에도 이 사건 기둥의 존재 등에 관하여 설명하지 아니하였다. 원고는 피고의 부작위에 의한 기망을 이유로 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달로써 이 사건 분양계약을 취소하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 분양계약의 매매대금 775,920,000원 및 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 아니하였을 것이면 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐만 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결, 2012. 11. 29. 선고 2010다86051 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 위 각 증거와 을 제2 내지 5호증의 각 기재, 제1심 증인 H의 증언에 변론

전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 피고가 고지의무의 대상인 이 사건 기둥의 존재 등에 관하여 원고에게 고지하지 아니한 경우에 해당한다고 볼 수 없으므로, 원고의 위 주장은 더 나아가 나머지 점에 대하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) E이 이 사건 건물 중 상가 부분의 분양업무를 대행하였는데, 이 사건 점포는 E의 직원인 H이 분양업무를 담당하였다.

2) H은 이 사건 점포의 분양 당시 원고에게 홍보용 책자 및 전단지 등을 이용하여 이 사건 점포에 대하여 설명하였다. 위 홍보용 책자에 첨부된 평면도에는 이 사건 점포 중 이 사건 기둥이 있는 위치에 ‘ ’ 표시가 되어 있고, 이 사건 점포 이외의 다른 점포의 기둥 부분에도 “, ‘ ’, ‘ ’ 등 표시가 되어 있는데 그 위치나 크기가 일률적이거나 동일하지 아니하고 다르게 표시되어 있다.

3) 이 사건 분양계약의 체결 당시 이 사건 점포의 전용면적과 별도로 테라스 면적이 서비스로 제공되었는데, 위 평면도에는 이 사건 점포 중 이 사건 기둥이 있는 위치에 ‘ ’ 표시가 되어 있을 뿐만 아니라, 이 사건 기둥 바로 옆인 테라스가 있는 위치에는 전용면적과 구분되도록 별도의 표시가 되어 있다.

4) 원고는 제1심 변론기일에서 진술한 2021. 4. 19.자 석명준비명령에 대한 답변서에서 이 사건 점포의 분양 당시 위 홍보용 책자를 교부받은 사실은 인정하였다.

5) H은 제1심 증인으로 출석하여, 일관되게 이 사건 점포의 분양 당시 원고에게 이 사건 기둥의 존재 등에 관하여 설명하였다고 하면서, 구체적으로 “테라스 서비스 면적 부분을 설명할 때 원고가 ‘ ’ 부분에 대하여 ‘이게 뭐예요?’라고 물어봐서 ‘기둥입니다’라고 설명하였다”는 취지로 진술하였다. 앞서 본 사정 등에 비추어 이 사건 점포의 분양 당시 원고에게 이 사건 기둥의 존재 등에 관하여 설명하였다는 H의 진술 부분은 충분히 신빙성이 있다.

6) 이 사건 분양계약서에는 “실내외 기둥 및 벽체는 전용면적에 포함되어 있음”이라고 기재되어 있다.

7) 이 사건 점포의 분양 당시 원고가 작성하여 피고에게 교부한 ‘계약자 확인서’에는 “상품 카탈로그 상에 명기 되어진 내용과 동일한 설명을 받았음을 확인한다”고 기재되어 있다.

8) 이 사건 분양계약의 잔금 지급기일 전에 이 사건 건물이 완공되어 이 사건 점포의 내부를 확인할 수

있었는데, 원고는 이 사건 분양계약의 잔금을 지급하고 이 사건 점포에 관하여 자신 앞으로 소유권이전등기까지 마치면서도 이 사건 기둥과 관련하여 이의를 제기하지 아니하였다. H은 제1심 증인으로 출석하여, 이 사건 건물이 완공되고 공사현장을 보고 난 후에도 원고가 아무 말도 하지 아니하고 잔금을 지급하였다는 취지로 진술하였다.

9) 원고는, 이 사건 점포가 내부에 기둥이 없는 다른 점포에 비하여 평당 분양가격이 높거나 동일하고 이 사건 기둥으로 인한 가치 하락 부분이 평당 분양가격에 반영되지 아니하여 원고가 이 사건 기둥의 존재에 관하여 전혀 알 수 없었다고 주장한다. 그러나 이 사건 건물 중 상가 부분의 평당 분양가격은 위치, 접근성, 조망권 등 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 결정되고, 이 사건 점포는 에스컬레이터 바로 옆에 위치하여 다른 점포보다 접근성이나 동선에 있어 유리하며, 이 사건 점포의 전용면적과 별도로 망월천 조망이 가능한 테라스 면적이 서비스로 제공된 점 등에 비추어 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 제2 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고의 부작위에 의한 기망으로 원고는 이 사건 기둥으로 인한 이 사건 점포의 가치 하락액 및 임대료 상당의 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 위 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 본 바와 같이 피고가 고지의무의 대상인 이 사건 기둥의 존재 등에 관하여 원고에게 고지하지 아니한 경우에 해당한다고 볼 수 없으므로, 원고의 위 주장은 더 나아가 나머지 점에 대하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 주위적 청구 및 제1, 2 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 원고의 주위적 청구를 기각한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한

원고의 항소 및 당심에서 추가된 제1, 2 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이재영, 판사 김경란, 판사 권혁중