

서울남부지방법원 2021. 6. 10 선고 2020가합115447(본소), 2021가합100237(반소) 판결
[분양대금 등 청구 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 변호사 노근성

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 로하스

담당변호사 문정민

변론 종결 2021. 5. 6.

판결 선고 2021. 6. 10.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 228,110,294원 및 이에 대하여 2020. 3. 27.부터 2020. 9. 2.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소] 주문 제1항과 같다.

[반소] 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 118,782,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 원고는 시흥시 C건물(지하 2층, 지상 3층, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하여 분양한 시행사이고, 피고는 위 건물 D호(이하 '이 사건 구분건물'이라 한다)의 수분양자이다.

나. 피고는 2018. 1. 30. 원고로부터 이 사건 구분건물을 분양 대금 593,910,000원에 분양받는 아래와 같은 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 원고에 계약금 59,391,000원을 지급하였다.

■ 공급대금 납부일정

구분	계약금	중도금				잔금
		1차	2차	3차	4차	
납부일자	계약 시	2018/05/20	2018/09/20	2019/01/20	2019/05/20	
납부금액	59,391,000	59,391,000	59,391,000	59,391,000	59,391,000	296,955,000

제2조(계약의 해제)

(2) 피고는 다음의 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

4 분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우

6 그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약 목적을 달성할 수 없게 된 경우

제3조(위약금)

(2) 제2조 제2항 제2호부터 제7호까지의 사유로 본 계약이 해제된 때에는 원고와 E 주식회사는 피고에게 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.

제4조(할인료, 연체로 및 지체보상금)

(2) 피고는 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정한 납부일을 경과하였을 때에는 다음 각 호와 같이 체납된 금액에 대하여 매 연체일수(경과일수)마다 2017. 12.월 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균 여신금리(연 3.44%: 2017. 11. 기준)와 연체기간별 가산금리(연 5~10%)를 합산한 연체요율을 적용한 연체료를 가산 납부하여야 한다.

다. 피고는 이 사건 분양계약 당시 중도금을 F 주식회사(이하 'F'라 한다)로부터 대출받아 납입하기로 하는 대출약정을 체결하였고, 원고는 위 대출금에 대하여 지급보증(이하 '이 사건 지급보증'이라 한다)을 하였다.

라. F는 피고와 한 대출 약정 및 이 사건 분양계약에 따라 중도금 지급일에 중도금을 납부하였고, 피고가 위 대출금을 변제하지 않자 2020. 3. 26. 원고에 대위변제를 청구하였다. 이에 원고는 2020. 3. 26. F에 중도금 대출 원금 223,888,961원, 대출 이자4,221,333원, 합계 228,110,294원을 지급하였다.

마. 이후 피고는 이 사건 분양계약에 따른 잔금을 지급하지 않았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 8호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관하여

앞서 본 사실에 의하면, 피고는 이 사건 지급보증에 따라 피고의 F에 대한 중도금대출금을 대위변제한 원고에 그 금액 228,110,294원(= 대출 원금 223,888,961원 + 대출 이자 4,221,333원) 및 이에 대하여 대위변제일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2020. 3. 27.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 9. 2.까지 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이

정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관하여

1) 주장의 요지

피고는 원고가 국내 최초로 이 사건 건물에 국내 최대 규모의 어린이 테마파크유치가 확정되었고 건물 지하 1, 2층의 대부분에 어린이 테마파크가 입점하여 투자 수익률이 최소 연 6.42~8.14%가 된다고 장담하여 이 사건 분양계약을 체결하였다. 그러나 실제 이 사건 건물 중 지하 1층에만 'G'이라는 명칭의 어린이 테마파크가 입점하였고 위 어린이 테마파크는 기존의 어린이 놀이시설과 차별성이 없으며, 지하 2층에는 G이 입점하지도 않았다. 또한 지하 1층은 위 어린이 테마파크가 아닌 다른 업종으로 분양 안내가 되어 있다. 이러한 사정은 분양광고를 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제의 차이가 현저하여 계약 목적을 달성할 수 없는 경우 또는 계약의 중요 사항을 위반하여 계약 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다.

이에 피고는 이 사건 분양계약 제2조 제4, 6항에 따라 혹은 원고의 채무불이행을 이유로 위 분양계약을 해제한다. 또는 원고가 계약 체결 여부를 결정하는 데 중요한 사항에 관하여 허위로 고지하였으므로, 기망을 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다.

따라서 원고의 본소 청구는 이유 없고, 반소 청구에 따라 원고는 피고에게 피고가 지급한 계약금 59,391,000원, 이 사건 분양계약에서 정한 위약금으로 분양 대금의 10%인 59,391,000원, 합계 118,782,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 판단

가) 이 사건 분양계약 해제 주장에 관하여

앞서 든 증거들, 갑 제9 내지 12호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 의하면, 이 사건 분양계약의 내용이 된 사항과 이 사건 건물의 실제 현황이 달라 피고가 그 계약의 목적을 달성할 수 없다거나 원고가 계약의 중요한 사항을 위반하였다고 볼 수 없다. 이와 다른 전제에서 이 사건 분양계약이 해제되었다는 주장은 받아들일 수 없다.

① 원고는 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 건물에 G 테마파크가 입점한다고 광고하였고, 실제

2020. 1.경 이 사건 건물 지하 1, 2층에 국내 최초로 'G'이라는 어린이 테마파크가 입점하였다.

② 피고는 원고가 이 사건 건물 지하 1, 2층 거의 전체에 어린이 테마파크가 입점한다고 허위로 설명 또는 광고를 하였다고 주장하나, 이를 인정할 만한 자료가 없다. 피고가 그 주장의 근거로 들고 있는 홍보자료(을 제2호증)에도 '세계적인 325개규모의 "G" 테마파크 국내최초 시흥 상륙', '지역을 압도하는 대형 스트리트몰'이라는문구가 기재되어 있을 뿐이고, 그중 이 사건 건물의 단면도에는 지하 1층과 2층의 일부 면적에만 'G'이라고 표시되어 있을 뿐 건물 지하 1, 2층 거의 전체를 어린이 테마파크로 사용한다는 표시는 전혀 없다.

③ 피고는 원고가 입점 예정인 어린이 테마파크가 국내의 다른 테마파크와 구별되는 차별성이 있다고 보장하였으나 실제 입점한 테마파크는 별다른 차별성이 없었다고 주장한다. 그러나 피고는 원고가 어떠한 차별성이 있다고 설명 또는 광고하였는지 구체적으로 밝히고 있지 않아 원고가 설명하거나 광고한 내용과 실제 현황이 현저히 다른지 인정하기 어렵다. 또한 원고가 어느 정도 이 사건 건물에 입점할 어린이 테마파크가 다른 어린이 테마파크와 차별성이 있다고 강조하면서 그 장점을 설명하였더라도 실제 이 사건 건물에 'G'이 입점하였고 위 테마파크가 국내 최초로 설립된 것인 점 등에 비추어 보면, 그 과장의 정도가 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 없는 정도라고 보기 어렵다.

④ 피고는 원고 측으로부터 받은 예상수익률 자료(을 제3호증)를 근거로 원고가 피고에게 연 수익률 최소 6 내지 8%를 보장 또는 광고하였다고 주장한다. 그러나 위 예상수익률 자료에는 작성자나 출처가 기재되어 있지 않을 뿐만 아니라 이 사건 구분건물에 관한 수익률도 기재되어 있지 않고 원고는 이를 알지 못하는 자료라고 주장하고 있어 이 사건 분양계약 체결 당시 원고가 이를 피고에게 제시하였다고 단정하기 어렵다. 반면 이 사건 분양계약서에는 수익률에 관한 기재가 없고 달리 원고가 이를 피고에게 설명 또는 광고하였다고 볼 자료가 없다.

⑤ 설령 원고가 이 사건 분양계약 당시 피고에게 위와 같은 수익률이 예상된다고 설명하였더라도 위 자료에도 "'예상'수익률'이라고 기재되어 있고 같은 구분건물에 대하여도 중도금 대출 비율 등에 따라 예상수익률이 달라지는 것으로 설명되어있는 점, 통상적으로 투자에는 수익을 내지 못하거나 손실을 볼 위험성이 따르고 상가 분양에서 수분양자는 분양자가 제시하는 자료를 토대로 해당 지역의

입지 및 상권, 임차 수요, 향후 경기 상황 등을 감안하여 자신의 위험 부담하에 투자를 결정하는 것인점 등을 고려하면, 위 자료에 기재되어 있는 수익률 분석은 문언대로 예상수익률을 제시한 것으로서 가능성이나 추정치에 불과하고 이를 확정적인 수익률 보장의 의미로 해석할 수는 없다.

⑥ 피고가 제시한 홍보자료에 의하면, 원고는 분양 당시 이 사건 건물에 대한 투자의 우호적인 내용으로 전체 건물의 테마별 공간 연출, 위치적 특성으로 한 지역 명소이자 상업 시설이 될 가능성, 택지개발과 관련한 주변 환경, '시흥과 안산 간30분 이내에 연결되는 전철 교통망 확충' 등을 통한 편리한 교통편, 사업지 개발과 인근 아파트 입주 등의 호재 요소 등을 종합적으로 광고하였다. 피고를 포함한 투자자들은 이러한 여러 요소를 종합적으로 고려하여 분양 대금을 정하고 이 사건 건물을 분양받은 것으로 보인다.

나) 이 사건 분양계약 취소 주장에 관하여

상품의 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의 성실의 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 것이 고, 또한 이 사건 상가와 같이 그 용도가 특정된 특수시설을 분양받을 경우 그 운영을 어떻게 하고, 그 수익은 얼마나 될 것인지와 같은 사항은 투자자들의 책임과 판단하에 결정될 성질의 것이라 할 것이다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 등참조).

앞서 2. 나. 2) 가)에서 본 사정에 의하면, 원고가 이 사건 분양계약 당시 이 사건 건물에 입점할 어린이 테마파크의 규모와 투자 수익률 등에 관하여 허위로 설명또는 광고하였다고 볼 수 없다. 설령 피고가 주장하는 바와 같이 원고가 과장 광고를 하였더라도 이 사건 건물의 실제 현황 등을 고려하면 이 사건 건물 지하 1, 2층 전체에 대규모의 어린이 테마파크를 입점시켜 상가의 수분양자인 피고에게 일정 수익을 보장한다는 광고가 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 없는 정도의 기망행위에 해당한다고 보기 어렵다.

따라서 원고가 기망행위를 하였다는 이 사건 분양계약 취소 주장도 받아들일 수 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

피고는 이 사건 분양계약이 해제 또는 취소되었다고 하면서 원고에게 계약금 및 위약금으로 합계

118,782,000원을 청구하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약은 해제되거나 취소되었다고 인정할 수 없으므로, 그 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강성수, 판사 강수민, 판사 박세라