

서울중앙지방법원 2021. 8. 18 선고 2020가합562665 판결 [매매대금 등 반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2022. 8. 26 선고 2021나2035194(본소), 2022나2002658(반소) 판결

서울중앙지방법원 2021. 8. 18 선고 2020가합562665 판결

전문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 김진오, 이향은

피고1. C 주식회사

2. 주식회사 D

피고들 소송대리인 법무법인 에이프로

담당변호사 권태윤

피고2의 보조참가인 주식회사 E

소송대리인 법무법인 로드맵

담당변호사 박진석, 김평중

변론 종결 2021. 7. 14.

판결 선고 2021. 8. 18.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고 A에게 649,900,000원, 원고 B에게 308,650,000원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 2. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고들은 부부로, 피고들로부터 의정부시 F건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 상가 점포를 각 분양받은 수분양자들이다.
- 2) 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'라 한다)는 이 사건 건물을 신축분양하는 사업의 시행사이고, 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 피고 D와 이 사건 건물에 대한 관리형 토지신탁계약을 체결한 수탁자이자 분양사업자이다.
- 3) 피고 D의 보조참가인 주식회사 E(이하 '피고 보조참가인'이라 한다)은 이 사건 건물의 분양대행을 한 회사이다.

나. 이 사건 분양계약의 체결

피고들은 2018. 5. 28. 원고 B에게 이 사건 건물 1층 G호를 617,300,000원에 분양하고, 원고

A에게 이 사건 건물 1층 H호를 779,500,000원에, 이 사건 건물 1층 I호를 520,300,000원에 각 분양하는 내용의 분양계약을 각 체결하였다(이하 위 각 분양계약을 통틀어 '이 사건 분양계약'이라 하고, 위 각 점포를 통틀어 '이 사건 각 점포'라 한다).

다. 계약금 및 중도금의 납부

- 1) 원고들은 피고 C에 이 사건 분양계약에 따라 2018. 5. 28. 1차 계약금을, 2018. 6. 25. 2차 계약금을 각 납부하였다.
- 2) 원고들은 2019. 3. 29. 피고 D가 알선한 금융기관인 J 주식회사와 중도금 대출약정을 체결하여, J 주식회사가 원고들의 위임에 따라 피고 C에 2019. 5. 14. 1, 2차 중도금을, 2019. 8. 16. 3차 중도금을, 2020. 2. 17. 4차 중도금을 각 납부하였다.
- 3) 피고 C에 원고 A가 납부한 계약금, 중도금 합계 금액은 649,900,000원¹⁾ 이고, 원고 B가 납부한 계약금, 중도금 합계 금액은 308,650,000원²⁾ 이다.

라. 이 사건 각 점포의 현황 및 구조

- 1) 이 사건 건물은 대로변(인도) 쪽이 낮고 안쪽 보행로를 따라 약간 높아지는 지형의 부지에 건축되어 있다.
- 2) 이 사건 각 점포 중 I호는 대로변(인도)에 접해있고, 보행로를 따라 안쪽으로 H호, G호가 연접해있는데, I호와 H호는 바닥의 높이가 같고, G호는 연접한 H호에 비하여 바닥의 높이가 약 70cm 높다(이하 I호, H호와 G호 사이의 위 단차를 '이 사건 단차'라 한다). 이 사건 각 점포 부분의 평면도와 모형도 사진은 아래 그림과 같다.

DIAGRAM: 이 사건 각 점포 부분의 평면도(이미지 생략)

DIAGRAM: 이 사건 각 점포 부분의 모형도 사진(이미지 생략)

- 3) 이 사건 각 점포는 석고보드 재질의 가벽으로 구분되어 있어 벽체를 쉽게 철거할 수 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 11, 12호증, 을 제6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 수명법관의 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

원고들은 피고들로부터 "이 사건 각 점포를 하나로 사용할 수 있다."는 설명을 듣고, 이 사건 각

점포의 벽을 터서 하나의 호실처럼 사용하기 위하여 이 사건 분양계약을 체결하였는데, 이 사건 단차로 인하여 이 사건 각 점포를 터서 하나의 사무실로 사용하는 것은 불가능하다.

이에 원고들은 선택적으로 이 사건 각 점포의 단차에 관한 피고들의 기망 또는 원고들의 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소하거나, 또는 피고들이 이 사건 분양계약에 따른 주된 의무를 이행하지 않았고, 원고들이 이 사건 각 점포를 목적에 따라 사용할 수 없게 됨에 따라 이행불능을 원인으로 하여 이 사건 분양계약을 해제한다. 따라서 이 사건 분양계약의 취소 또는 해제에 따라 피고들은 연대하여 원고들에게 원고들이 피고 C에 납부한 계약금, 중도금 합계 금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 기망에 의한 취소 주장에 관한 판단

1) 증인 K의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고 A가 분양상담사인 K(이 사건 분양 업무를 대행한 피고 보조참가인으로부터 그 업무를 다시 위임받은 업체 소속이다)과 이 사건 각 점포의 분양에 관하여 상담하면서 '점포 하나는 작다'는 취지로 말하자, K이 '가벽이니까 틀 수 있다'는 내용으로 답한 사실은 인정할 수 있다.

2) 그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 위 K의 말은 이 사건 각 점포가 가벽으로 구분되어 있으니 벽체를 철거하여 하나로 사용하는 것이 가능하다는 뜻으로 보일 뿐, 이 사건 각 점포 사이에 단차가 있는지 여부까지 고려한 것으로 보이지 않는 점, 이 사건 각 점포의 구분이 가벽으로 되어 있어 그 벽체를 쉽게 철거할 수 있음은 위 1의 라.항에서 인정한 것과 같고, 인접 호실 사이에 단차가 있다는 이유만으로 벽체를 터서 하나로 사용하는 것이 불가능하다고 단정할 수도 없으므로, 위 K의 말이 허위사실이라고 보기도 어려운 점, K은 이 사건 분양계약 체결 전 원고 A에게 이 사건 각 점포의 단차가 표시된 설계도면을 제공한 점 등을 고려하면, 위에서 인정한 사실만으로는 피고들이 원고들에게 어떠한 기망행위를 하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 오히려 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 분양계약 제22조(공통 유의사항)에는 '본 건축물은 지상 1층 각 실별로 대지 레벨차이로 인하여 위치별로 인접한 호실과

바닥 높이와 층고가 다를 수 있으니 계약 시 반드시 확인하고 계약체결하며, 이에 일체 이의제기를 할 수 없습니다(이하 '이 사건 조항'이라 한다)'라고 명시되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

이에 대하여 원고들은, 이 사건 조항은 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다)에 따른 약관에 해당하는데, 피고들이 약관규제법에서 정한 설명의무를 이행하지 않았으므로, 피고들은 이 사건 조항을 이 사건 분양계약의 내용으로 주장할 수 없다고 주장한다.

사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 하고(약관규제법 제3조 제3항), 이를 위반한 경우에는 해당 약관을 계약의 내용으로 주장할 수 없는데(약관규제법 제3조 제4항), 여기에서 설명의무의 대상이 되는 중요한 내용은 사회통념에 비추어 고객이 계약체결의 여부나 대가를 결정하는 데에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항을 말한다(대법원 2008. 12. 16.자 2007마1328 결정 참조). 앞서 든 증거, 을 제1, 5호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 각 점포에 이 사건 단차가 존재한다는 사정이 이 사건 분양계약의 체결 여부나 대가를 결정하는 데 직접적인 영향을 미칠 수 있을 정도로 중요한 내용에 해당한다고 보기 어려우므로, 이 사건 조항은 설명의무의 대상이 되지 않는다(설명의무의 대상이 된다고 보더라도 앞서 든 각 증거에 의하면, 원고들은 이 사건 분양계약서의 '계약자 본인은 위 계약 내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였습니다'라는 문구 옆에 '이해하였습니다', '계약자 본인은 위 계약 내용에 대하여 동의 후 자필기재한 것을 확인합니다'라는 문구 옆에 '확인합니다'라고 각 자필로 기재한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 따르면 피고들은 약관규제법 제3조 제3항에서 정한 설명의무를 다하였다고 봄이 타당하다).

① 수명법관의 현장검증결과에 의하면, H호, I호의 바닥을 G호의 바닥 높이와 같도록 높이는 경우 그만큼 층고가 줄어들고, 대로변(인도)에 접한 I호와 이에 연접한 H호의 출입구에 계단을 설치해야 하는 등으로 접근성이 떨어질 수 있어, 원고들이 이 사건 각 점포를 하나로 통합하여 사용하는 데에 어려움이 있어 보이기는 한다. 그러나 이 사건 각 점포는 전용면적이 $30.10\text{m}^2 \sim 47.75\text{m}^2$ 로 개별적으로 사용이 가능하고, 바닥 높이가 같은 H호, I호는 쉽게 가벽을 철거하여 하나로 사용할 수도 있으며, 계단 4칸 정도를 설치하는 등의 방법으로 H호, I호를 G호와 통합하여 사용하는 것도 가능한 것으로 보이는바, 원고들이 사전에 이 사건 단차의 존재를 알았더라면 이 사건 분양계약을 체결하지

않았을 것임이 경험칙상 명백하다고 단정하기 어렵다.

② 이 사건 건물 부지는 대로변(인도) 쪽이 낮고 안쪽 보행로를 따라 약간 높아지는 지형이어서 대지의 경사도에 따라 점포들 사이에 단차가 발생하는 것은 불가피해 보인다. 또한 이 사건 건물의 설계도면과 모형도에 단차가 표시되어 있었고, 원고 A는 K으로부터 위 설계도면을 제공받았으며, 위 모형도는 분양사무소에 설치되어 있었다. 원고들이 이 사건 분양계약 체결 당시 통상적인 주의의무를 기울였다면 대지의 경사도에 따라 점포들 사이에 단차가 발생할 수 있다는 사정은 충분히 예상할 수 있었을 것으로 보인다. 더구나 건축공사업, 부동산개발업을 영위하는 주식회사 L 등의 대표이사인 원고 A로서는 이러한 사정을 더욱 쉽게 알 수 있었을 것으로 보인다.

③ 이 사건 각 점포 사이에 단차가 존재하는지 여부나 이 사건 각 점포를 하나로 통합하여 사용할 수 있는지 여부 등이 이 사건 각 점포의 분양대금에 평가되어 있다고 보기 어렵고, 이 사건 각 점포는 개별적으로 매매할 수 있는 것이므로, 이 사건 단차의 존재로 인하여 이 사건 각 점포의 경제적 가치가 크게 달라질 것으로 보이지 않는다.

나. 착오에 의한 취소 주장에 관한 판단

원고들의 이 부분 주장은 이 사건 각 점포를 하나의 사무실로 사용하기 위하여 이 사건 분양계약 체결을 하였는데, 이 사건 단차로 인하여 하나의 사무실로 사용하는 것이 불가능하므로 이 사건 분양계약을 취소한다는 것이다. 그러나 위 가.항에서 본 바와 같이 이 사건 단차로 인하여 이 사건 각 점포를 하나로 통합하는 것이 불가능하다고 단정하기는 어려울 뿐만 아니라, 원고들에게 그러한 동기의 착오가 있었다고 가정하더라도 원고들이 제출한 증거만으로는 원고들이 피고들에게 이 사건 분양계약 당시 위와 같은 동기를 계약의 내용으로 삼을 것을 표시하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 위 가. 3)항에서 본 바와 같이 이 사건 단차에 관한 착오가 법률행위 내용의 중요한 부분에 관한 것이라고 보기도 어렵다. 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 이행불능에 의한 해제 주장에 관한 판단

원고들의 주장 및 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 분양계약에 따른 의무를 이행하는 것이 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 확정적으로 불가능한 상태에 이르렀다거나 계약 목적의 달성이 불가능하게 되었다는 등 계약해제 사유에 해당할만한 피고들의 채무불이행이 있었다고

보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이석재

판사강영기

판사이창현

1) = (H호 계약금 77,950,000원 + 중도금 311,800,000원) + (I호 계약금 52,030,000원 + 중도금 208,120,000원)

2) = 계약금 61,730,000원 + 중도금 246,920,000원