

수원지방법원 성남지원 2024. 10. 11 선고 2021가단244036(본소), 2024가단222808(반소)

판결 [분양대금반환 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 한울 담당변호사 김평호

피고(반소원고) 1. B시장정비사업조합

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 우일 담당변호사 김호영

변 론 종 결 2024. 9. 6.

판 결 선 고 2024. 10. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고)에게 166,240,000원과 이에 대하여 2021. 12. 24.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)들의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소 모두 피고(반소원고)들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다[원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)는 기망을 이유로 한 취소를 원인으로 한 부당이득반환 청구와 착오를 이유로 한 취소를 원인으로 한 부당이득반환 청구를 선택적으로 청구하였으나, 이는 동일한 소송물인 부당이득반환청구에 대한 공격방어방법과 청구금액의 차이에 불과하므로 이를 구분하여 기재하지 않고, 큰 금액으로만 기재한다].

반소: 원고는 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)들에게 249,360,000원 및 이에 대하여 2021. 12. 1.부터 반소장 송달일까지 연 8%의, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 한꺼번에 판단한다.

1. 기초 사실

가. 피고들은 광주시 D 일대에 주상복합건물인 E(이하 이 사건 건물이라 한다)를 신축 분양하는 사업을 공동으로 시행하였다(이하 피고 B시장정비사업조합을 피고 조합이라고, 피고 C 주식회사를 피고 회사라고 한다).

나. 원고는 2019. 6. 24. 피고들로부터 위 신축 중인 이 사건 건물의 제1층 F호 점포(전용면적 23.990㎡, 공용면적 32.3071㎡, 대지지분 7.9997, 이하 이 사건 점포라 한다)를 분양대금 416,600,000원에 공급받는 상가공급계약(이하 이 사건 계약이라 한다)을 체결하였고, 당일 계약금 4,156만 원을 납부하였다.

그리고 대출금융기관을 통하여 중도금으로 2019. 7. 17., 2019. 9. 17. 및 2020. 2. 17. 각 4,156만 원이 납부되었고, 원고가 2021. 11. 1. 위 각 대출금 합계 1억 2,468만 원을 상환하였으므로, 원고가 납입한 분양대금은 계약금을 포함하여 총 1억 6,624만 원이 된다.

다. 이 사건 건물은 2021. 8. 27. 사용승인을 받았고, 2021. 10. 21. 피고 조합 앞으로

소유권보존등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 점포 내부에는 별지 도면과 같이 출입구 쪽에 1개의 기둥이 존재하고, 그 면적은 2.8875㎡로, 전체 전용면적 23.990㎡의 약 12.036%에 해당한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 G에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 사건 점포는 기둥으로 인하여 실제 사용할 수 있는 전용면적이 이 사건 계약상의 전용면적보다 12% 넘게 부족하게 되었고, 그 기둥이 입구 쪽 모서리에 있어서 시야가 차단되며 동선에 제한을 주는 등 그 활용에 중대한 제약이 초래되고 있다. 이 사건 점포에 이와 같은 기둥이 있다는 사정은 이 사건 계약의 체결 여부를 결정하는 데 중대한 영향을 미치는 사항이므로, 피고들은 원고에게 이에 대하여 충분한 정보를 제공하고 설명하였어야 할 신의칙상 고지의무가 있었다. 그럼에도 불구하고 피고들이 원고에게 기둥의 존재와 위치, 크기 등을 고지하지 않음으로써 원고가 위와 같은 문제점을 제대로 알지 못한 상태에서 이 사건 계약을 체결하였다. 원고가 이를 알았다면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것이므로, 피고들은 부작위에 의한 기망을 한 것에 해당하고, 이로써 원고는 착오에 빠져 이 사건 계약을 체결한 것이므로, 소장으로 이 사건 계약을 취소하고, 피고들에게 원고가 지급한 분양대금 상당의 부당이득반환을 청구한다.

나. 피고들

이 사건 건물의 규모로 보아서 점포 내부에 기둥이 있을 수밖에 없다는 것은 일반 거래관념상 당연히 알고 있을 것으로 예상되고, 홍보관의 상가 모형도나 홍보물 등을 이용하여 원고에게 기둥의 존재를 고지하였으므로 피고들이 원고를 기망한 것이 아니며, 원고는 설계도면 내지 분양도면 등을 통하여 기둥의 존재를 쉽게 확인할 수 있었다.

이 사건 계약은 원고가 주장하는 취소 사유가 없으므로 유효하게 존속한다. 반소로 원고에게 이 사건

점포에 관한 나머지 분양대금 249,360,000원(= 415,600,000원 - 166,240,000원)의 지급을 청구한다.

3. 판단

가. 고지의무위반과 계약의 취소

부동산 거래에서, 상대방이 일정한 사정에 관하여 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의해서도 인정될 수 있다. 일단 고지의무의 대상이 되는 사실이라고 판단되는 경우 이미 알고 있는 자에 대해서는 고지할 의무가 별도로 인정될 여지가 없지만, 상대방에게 스스로 확인할 의무가 있다고 인정되거나 거래관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 예외적인 경우가 아닌 한, 실제 그 대상이 되는 사실을 알지 못하였던 상대방에 대하여는 비록 그 알지 못함에 과실이 있다 하더라도 고지할 의무 자체를 면하게 되는 것은 아니다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 등 참조). 이러한 고지의무를 위반하는 것은 상대방에 대하여 부작위에 의한 기망행위에 해당하고, 그로 인하여 상대방이 착오에 빠진 경우 상대방은 분양계약을 취소하고 대금의 반환을 청구할 수 있다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등 참조).

나. 이 사건 계약과 관련한 피고들의 고지의무 존재 여부

앞서 든 증거와 갑 제7호증의 1 내지 6, 갑 제14, 15호증, 을 제3, 4, 10, 14, 17호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실 등을 인정할 수 있다. 이들을 종합해 보면 피고들은 신의성실의 원칙상 이 사건 계약의 체결 과정에서 수분양자인 원고에게 이 사건 점포에 있는 기둥의 존재와 위치, 면적 또는 크기 등에 관하여 구체적으로 고지할 의무가 있다고 봄이 타당하다.

1) 분양계약은 수분양자 스스로의 책임과 판단에 기초하여 하는 것이 원칙이겠지만, 이 사건 계약과 같이 건축 전 또는 건축 도중 이루어지는 분양계약인 경우 수분양자인 원고가 그 실물을 확인할 수

없고 분양자인 피고들이 제공하는 홍보자료와 설명 등에만 의존하여 계약체결 여부를 결정할 수밖에 없으므로, 피고들은 이 사건 계약의 중요 부분에 해당하는 내용에 대해서는 상대방인 원고에게 구체적으로 고지할 의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

2) 건물에는 하중을 견디기 위한 기둥이나 구조물을 필요로 하는 것이 보편적일 것이지만, 그 기둥이나 구조물이 전유부분인 점포 내부까지는 침범하지 않거나 침범하더라도 그 범위가 최소화되도록 배치하거나 확정될 것이라고 상정하는 것이 통상적이라 하겠고, 분양자의 특별한 설명 등이 없는 상태에서 수분양자가 분양받는 점포의 전유부분 안에 상당한 크기의 기둥이 있고 그 기둥이 점포의 활용과 동선 및 미관에 상당한 영향을 미칠 경우도 있을 것으로 예견하기는 쉽지 않을 것이며, 더구나 그 부분의 면적이 분양대금을 산정하는 기준이 되는 전유부분 면적에 포함되어 있을 것이라고 예견하기는 더더욱 어렵다고 하겠다.

3) 이 사건 점포의 전용면적 중 기둥이 차지하는 면적은 실제 사용될 수 없게 되는데, 그 면적이 분양받은 전용면적의 약 12%나 되어 결코 적다고 할 수 없다. 이 사건 건물의 1층에서 전체 전용면적에 대한 전체 기둥면적의 비율이 약 3.5%인 점을 감안하면 더욱 그러하다.

4) 이 사건 점포에서 기둥은 별지 도면과 같이 출입구 쪽에 있어, 기둥이 없거나 안쪽에 있을 경우와 비교하여 접근성, 활용성 등을 감안한 교환가치에 부정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

5) 피고들은 위 건물의 각 점포별 분양가액을 정하면서, 각 점포를 A, B, C 등급으로 구분하고 각 등급별 단가를 정한 후 계약면적(전용면적 + 공용면적)에 적용하여 일률적으로 산정하였고, 그 과정에서 기둥의 존재 여부에 관한 고려를 하지 않아 전용면적에 기둥이 포함되어 있는 점포의 경우 그 기둥면적도 분양금액 산정에 포함되게 되었다. 그 결과 이 사건 점포의 분양금액 역시 전용면적(23.990㎡)과 공용면적(32.3071㎡)을 합한 계약면적(56.2971㎡)에 평당 단가 24,402,000원을 적용하여 415,600,000원으로 산정되었는데, 인접한 점포로서 기둥이 없는 H호와 비교한다면 원고는 위 기둥면적에 상응하는 금액만큼 더 비싸게 산 결과가 된다. 전용면적에 대한 기둥면적의 비율인 12.036%를 분양금액에 적용하면 그 차액은 50,021,616원이나 된다. 원고가 피고들로부터 이 사건 점포에 위와 같은 기둥이 있다는 것을 고지받았다면 이 사건 계약과 동일한 내용으로 분양계약을 체결하지는 않았으리라고 보인다.

다. 피고들의 고지의무 이행 여부

앞서 든 증거에 의하여 알 수 있는 아래 사정 등을 종합하면, 피고들은 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 기동에 관한 고지의무를 다하지 못하였다고 판단된다. 이와 달리, 기동에 관한 설명을 하였다는 피고들의 주장에 부합하는 듯한 을 제2호증의 기재와 증인 1의 증언은 쉽게 믿기 어렵고, 달리 위 인정을 뒤집을 만한 증거가 부족하다. 피고들이 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 점포 중 앞서 본 바와 같은 기동이 있을 것임을 알고 있었다거나, 당연히 알고 있을 것으로 예상되었다거나, 원고에게 이를 확인할 의무가 있었다고 인정할 수 없으므로, 설령 원고가 실물모형이나 분양홍보물 등을 통하여 이 사건 점포에 기동이 있음을 알 수 있었음에도 이를 확인하지 못한 과실이 있다고 가정해 보더라도, 피고들은 여전히 그 고지의무를 다하였어야 한다.

1) 이 사건 계약 무렵 원고에게 교부된 것으로 보이는 분양홍보자료(갑 제14, 15호증)에 있는 점포 배치도에는 기동 표시가 없거나 매우 희미하게 표시되어 있고, 계약서에도 기동에 관한 언급은 전혀 없다.

2) 원고가 이 사건 계약을 체결한 홍보관에 위 건물의 1층과 2층에 관한 각 실물모형이 비치되어 있었고 그 모형에서 이 사건 점포 안에는 기동이 있는 것으로 제작되어 있기는 하였다. 이를 이유로 피고들은 원고가 이 사건 계약 당시 이 사건 점포에 기동이 있다는 사실을 알았거나 알 수 있었다고 주장하나, 위와 같은 모형이 비치되어 있었다는 사정만으로 원고가 당연히 이 사건 점포의 기동을 알았다고 보기는 부족하다.

3) 피고들은 분양대행사 직원인 1이 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 기동을 설명하였다고 주장하였고, 1이 이 법원에 증인으로 출석하여, 이 사건 계약 당시 기동에 대한 설명을 하였다는 취지로 증언하였으나, 위 증언과 함께 ‘실제 완공이 되고 보니까 너무 크’고, ‘그 정도로 클 줄은 몰랐’다는 취지의 증언도 한 점, 계약 당시 제공한 홍보물인 갑 제14호증의 배치도에는 기동이 표시되어 있지 않은 이유를 묻는 원고 대리인의 질문에 아무런 답변을 하지 못한 점, 1이 2022. 12. 20.경 김호영과 한 통화에서 ‘(증인으로 출석하여) 사실대로 말해 주면 되지 않느냐’는 요청에 ‘분양대행사도 있고, 그러면 거기에 맞게끔 나는 얘기할 수밖에 없’다는 취지의 말을 한 점 등을 감안할

때, 을 제2호증의 기재와 1의 증언은 쉽게 믿기도 어렵거니와, 위 각 증거와 함께 피고들이 제출한 다른 증거를 종합해 보더라도 피고들이 원고에게 이 사건 계약 무렵 이 사건 점포 안의 기둥에 관한 구체적인 설명을 다하였다고 인정하기에 부족하다.

4) 피고들이 제출한 도면 중 을 제14호증의 2는 건축도면이고, 을 제14호증의 3은 작성일을 알 수 없는 것으로서, 이들이 분양 홍보용으로 사용되었다거나 원고에게 제공 또는 제시되었다고 볼 증거는 없다. 그리고 을 제14호증과 을 제14호증의 2는 이 사건 계약 이후인 2021. 8. 작성된 것이다. 또한 을 제4호증은 분양홍보용 자료일 것으로 보이기는 하나, 이 사건 점포에 숫자들이 짙게 표시되어 있고 기둥 표시는 희미한 선으로 표시되어 있어, 별도로 설명을 하거나 주의를 환기하지 않으면 쉽게 인식할 수 있어 보이지 아니한다. 그리고 을 제20호증은 피고들의 주장에 의하더라도 다른 분양상담사가 사용하였다는 것이고, 그 도면 하단에 'J 팀장'이라는 표시와 전화번호가 기재되어 있는 것을 감안하면, 이 도면이 원고에게도 제시된 것이라고 보기는 부족하다.

라. 이 사건 계약의 취소

위에서 본 바와 같이 피고들이 이 사건 계약 당시 원고에게 기둥에 관하여 고지할 의무가 있었고, 그럼에도 피고들이 이를 제대로 이행하지 않았으므로, 피고들의 이러한 고지의무 위반은 부작위에 의한 기망행위에 해당한다. 원고가 이를 이유로 이 사건 계약을 취소한다는 의사표시를 담은 소장 및 청구원인 변경신청서가 피고들에게 송달됨으로써 이 사건 계약은 적법하게 취소되었다.

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 계약에 따라 지급받은 분양대금 상당의 부당이득금 166,240,000원과 이에 대하여 소장 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날인 2021. 12. 24.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

마. 피고들의 반소 청구에 대한 판단

피고들은 이 사건 계약이 유효하게 존속하고 있음을 이유로 하여, 이 사건 계약에서 약정된 분양금액 중 원고가 납부하지 않은 나머지 대금 249,360,000원의 지급을 청구하나, 위에서 본 바와 같이 이

사건 계약은 취소되었으므로, 피고들의 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구를 인용하고, 피고들의 반소 청구를 기각한다.

판사 엄원섭

별지