

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2019가단5065067 부당이득금반환
원 고 G(개명 전: H)
소송대리인 변호사 오치일
피 고 주식회사 I
변 론 종 결 2019. 12. 18.
판 결 선 고 2020. 2. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 151,989,120원 및 이에 대하여 2019. 3. 29.부터 2020. 2. 12.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 151,989,120원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 분양공급계약 등

1) 서울 은평구 K 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 A, B, C, D, E, F, J 등의 구역으로 나누어지고, 각 구역은 다시 여러 개의 구분건물로 분할되는 형태로 구성되어 있다. 그 중 J구역은 L호부터 M호까지 44개의 구분건물로, F구역은 N호부터 O호까지 24개의 구분건물로 각 분할되어 있다.

2) 원고는 이 사건 건물의 분양사업을 하는 피고와 아래 표와 같이 2개 호실의 구분건물(이하 '이 사건 각 점포'라고 한다)에 관한 분양공급계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 그 분양대금(이하 '이 사건 각 분양대금'이라 한다) 합계 205,272,000원(= 102,636,000원 x 2) 중 158,095,680원(= 79,047,840원 x 2)을 지급하였다. 또한 원고와 피고는 아래 표와 같이, 원고가 피고에게 소유권이전등기 완료일부터 5년간 이 사건 각 점포를 임대하고 피고가 원고에게 차임으로 월 합계 1,593,590원(= 월 796,795원 x 2)을 지급하되 피고의 재임대를 허용하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

계약자 임대인 (원고)	분양자 임차인 (피고)	계약일	점포 호수	전용면적 (㎡)	분양대금	소유권이전 등기일	약정월차임
G	피고	2013. 12. 4.	N	4.37	102,636,000원	2014. 4. 23.	796,795원

		2013. 12. 7.	P	4.37	102,636,000원	2014. 4. 23.	796,795원
--	--	--------------	---	------	--------------	--------------	----------

3) 원고는 2014. 4. 16. 피고와 이 사건 각 임대차계약에 따른 차임 중 일부를 분양대금 잔금의 지급에 선충당하기로 협의한 다음, 피고가 원고에게 실제로 지급할 차임을 월 합계 807,318원(= 월 403,659원 x 2)으로, 나머지 차임을 월 합계 888,048원(= 월 444,024원 x 2)으로 변경하면서, 나머지 차임이 분양대금 잔금의 지급에 선충당되는 것으로 약정하였다.

나. 피고, 주식회사 Q(이하 '피고 등'이라 한다)과 R 사이의 임대차계약 체결 및 갱신
 피고 등은 2013. 11. 18.경 R에게 이 사건 각 점포를 포함한 F 및 J구역 구분점포 68개(피고 24개, 주식회사 Q 44개)를 임대차보증금 40,000,000원, 월차임 11,000,000원(다만 2015년에는 11,170,000원), 임대차기간 2014. 1. 1.부터 2015. 12. 31.까지로 정하여 임대하였다. 피고 등과 R는 2016. 1. 1.경 위 구분점포 68개에 관한 임대차계약을 갱신하면서 월차임을 5,500,000원으로 변경하였고, 2018. 1. 16.경 위 구분점포 68개에 더하여 10개의 구분점포를 추가하되, 월차임은 종전 금액을 유지하는 것으로 임대차계약을 갱신하였다.

다. 원고의 이 사건 소 제기 및 이행제공

원고는 이 사건 각 분양계약의 취소에 따른 원상회복을 청구하는 이 사건 소를 제기하면서 원고의 원상회복의무인 이 사건 각 점포에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하는데 필요한 등기권리증, 매도용 인감증명서 등 서류를 준비하여 이를 원고의 소송대리인에게 맡겨 두었고, 이 사건 소장 부분의 송달에 의하여 피고에게 분양대금의 반환과 동시에 이를 수령하도록 최고하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 10, 11, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 각 점포의 시세, 임대수익 등에 관하여 피고의 기망에 속아 착오에 빠진 상태에서 이 사건 각 분양계약을 체결하였다. 원고는 피고의 사기를 이유로 하여 이 사건 각 분양계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로서 이 사건 각 분양대금 합계 205,272,000원에서 이 사건 각 임대차계약으로 분양대금 잔금의 지급에 충당된 53,282,880원을 공제한 나머지 151,989,120원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

원고와 피고는 합의로 이 사건 각 점포의 분양대금과 차임 액수를 결정하였다. 원고가 이 사건 각 점포를 분양받은 것은 수익을 위한 투자로서 원고 자신이 스스로 결정하고 책임질 문제이다. 원고는 피고를 기망한 사실이 없으므로, 이 사건 각 분양계약의 취소는 허용될 수 없다.

3. 판 단

가. 관련 법리

상품의 선전·광고에 있어서의 기망행위 성립 여부에 관하여는, 다소의 과장이나 허위가 수반되었다고 하더라도 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 정도의 것이라면 이를 가리켜 기망하였다고 할 수는 없고, 거래에 있어 중요한 사항에 관한 구체적인 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고

지한 경우 이는 기망행위에 해당한다(대법원 2008. 11. 27. 선고 2008다56118 판결 참조).

나. 인정사실

이 사건 각 분양계약의 분양대금이 각 102,636,000원이고, 이 사건 각 임대차계약의 월차임이 각 796,795원임은 앞서 본 바와 같다. 그리고 다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제4 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다.

1) 원고는 '개인사정으로 점포를 급하게 내놨어요!! 매매가 1억 3천, 월 105만'이라고 기재된 전단지를 보고 피고의 분양대행사무소를 찾아갔다. 그 분양대행사무소 직원인 S는 원고에게 이 사건 건물 10층 가구점에서 월차임이 안정적으로 나오고 있으며, 피고가 5년간 연 10% 상당의 임대수익률에 해당하는 월차임을 지급할 것이라고 설명하였다.

2) 그런데 피고 등이 R에게 이 사건 각 점포를 포함한 구분점포 68개를 임대하고 R로부터 지급받은 m^2 당 월 차임은 2014년, 2015년의 경우 31,965원, 2016년 내지 2018년의 경우 16,543원이다. 위 각 m^2 당 월 차임에 이 사건 각 점포의 면적을 곱하는 방법으로 산정하면, 이 사건 각 점포의 월 차임은 2014년, 2015년의 경우 각 139,687원(= 31,965원 $\times$ 4.37 m^2 , 원 미만 버림, 이하 같다), 2016년 내지 2018년의 경우 각 72,292원(= 16,543원 $\times$ 4.37 m^2)이다.

3) 이 사건 각 점포와 같은 층에 위치한 T호 구분점포 소유자가 주식회사 Q을 상대로 제기한 이 사건과 유사한 소송(서울서부지방법원 2014가단204478호)에서 이루어진 감정평가결과에 의하면, 이 사건 건물 제10층 T호(전유면적 5.21 m^2)의 2015. 7. 1.

기준 시가는 m²당 7,140,000원이다. 위 m²당 시가에 이 사건 각 점포의 면적을 곱하여 산정한 금액은 각 31,201,800원(= 7,140,000원 x 4.37m²)이다.

4) 피고는 이 사건 각 분양계약을 체결할 당시 원고에게 피고와 R 사이에 체결된 임대차계약의 존재 및 그 내용에 관하여 고지하지 않았다.

5) 원고가 피고의 기망행위를 이유로 이 사건 각 분양계약을 취소한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2019. 3. 28. 피고에게 송달되었다.

다. 기망행위 해당 여부

위 인정사실을 토대로 한 다음의 사정, 즉 ① 피고는 원고에게 이 사건 각 점포를 분양받으면 연 10% 상당의 임대수익, 즉 점포당 월 800,000원 정도의 수익을 안정적으로 얻을 수 있다고 설명한 점, ② 그런데 이 사건 각 분양계약 당시 R는 피고로부터 이 사건 각 점포를 포함한 68개의 점포를 m²당 월 차임 31,965원 정도에 임차하고 있었고, 이는 이 사건 각 점포의 분양대금을 기준으로 연 2%에도 미치지 못하는 수익인 점, ③ 피고는 이 사건 각 임대차계약 당시 원고와 월 차임을 796,795원으로 정함으로써 이 사건 각 점포의 연 수익이 분양대금의 10% 상당인 것 같은 외관을 형성하면서도 원고에게 R와 체결한 임대차계약의 내용에 관하여 고지하지 아니하였는데, 원고가 이 사건 각 분양계약 체결 당시 피고가 이 사건 각 점포를 임대하여 실제로 얻고 있는 연 수익이 분양대금의 2%에도 미치지 못함을 알았더라면 이 사건 각 분양계약을 체결하지 않았을 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 소송과 유사한 소송에서의 감정평가결과에 따르면 이 사건 각 점포의 시가는 분양대금의 1/3도 되지 않는 점, ⑤ 피고가 R로부터 2016년 이후 그 전보다 약 50% 하락한 월 차임을 지급받았으므로, 이 사건 각 임대차계약이 종료한 후에 원고가 이 사건 각 점포를 통하여 분양대금의 10% 수준의 연 수

익을 얻을 수 있으리라 기대하기는 어려운 점, ⑥ 위와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 높은 임대수익 보장 및 5년간 임대 확약 조건을 내세워 시세보다 현저히 높은 분양대금으로 이 사건 각 분양계약을 체결하고, 그 분양대금 중 일부를 재원으로 하여 임대차기간 5년 동안 분양대금에 상응하는 수준의 월 차임을 지급하는 방식의 거래를 한 셈인데, 이는 원고로 하여금 이 사건 각 점포의 예상 임대수익이 그 정도이고, 이 사건 각 점포의 시가 역시 그에 준하는 가격이며, 구분점포를 매수할 경우 쉽게 이를 임대하여 임대수익을 얻을 수 있는 것이라고 오인하게 하고, 그에 기초하여 이 사건 각 분양계약을 체결하도록 하려는 의도에서 비롯되었다고 보이는 점 등을 고려하면, 피고가 원고에게 이 사건 각 분양계약의 체결과 동시에 이 사건 각 임대차계약을 체결한 것은 형식적으로 보면 사실을 허위로 고지한 것에 해당하지는 아니하지만, 피고의 지위와 그러한 차임 지급 약정을 한 의도 및 그 결과 등에 비추어 볼 때 이 사건 각 점포에서 발생하는 임대수익에 관한 사실을 허위로 고지한 것과 다를 바 없고, 이 사건 각 점포의 시가나 실제 월차임에 관한 정보를 숨기기 위하여 고액의 월차임 지급을 약속한 피고의 행위는 단순한 거래정보의 묵비 또는 다소의 허위나 과장을 넘어서서 신의성실 원칙에 비추어 비난받을 정도의 기망행위라고 봄이 타당하다.

라. 이 사건 각 분양계약의 취소와 원상회복의무

따라서 피고의 기망행위로 이루어진 이 사건 각 분양계약은 원고의 취소 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2019. 3. 28.에 적법하게 취소되었으므로, 피고는 원고에게 그에 따른 원상회복으로서 이미 지급받은 분양대금의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 각 분양대금 합계 205,272,000원에서 분양대금 잔금의 지급에 충당된 월차임의 합계 53,282,880원(= 월차임 444,024원 x 60개월 x 2)

을 공제한 나머지 151,989,120원(= 205,272,000원 - 53,282,880원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편, 이 사건 각 분양계약이 취소됨에 따라 피고가 분양대금을 반환할 의무는 원고의 소유권이전등기 말소등기절차 이행의무와 동시이행의 관계에 있고(대법원 1993. 9. 10. 선고 93다16222 판결 참조), 동시이행관계에 있는 쌍무계약상 자기채무의 이행을 제공하는 경우 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는바(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010다47438 판결 참조), 원고가 이 사건 각 분양계약의 취소에 따른 원상회복의무인 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하는 데 필요한 등기권리증, 매도용인감증명서 등 서류를 원고의 소송대리인에게 맡겨 두고 이 사건 소장 부분의 송달에 의하여 피고에게 분양대금의 반환과 동시에 이를 수령하도록 최고하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 소장 부분을 송달받은 다음날부터 이행지체의 책임을 지게 된다.

따라서 피고는 원고에게 151,989,120원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 3. 29.부터 이 사건 판결 선고일인 2020. 2. 12.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사

오민석