

서울중앙지방법원 2022. 11. 1 선고 2021나53810 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 강희윤, 박보경

피고, 항소인 1. 주식회사 B

2. J 주식회사 (변경전 상호: C 주식회사)

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 박필수, 강민서

변 론 종 결 2022. 9. 27.

판 결 선 고 2022. 11. 1.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 8. 11. 선고 2018가단5225855 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 61,815,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’라 한다)는 건축시행업 및 분양업 등을 목적으로 설립된 법인으로 용인시 처인구 D블럭에 지하 5층 지상 26층 규모의 숙박 및 근린생활시설인 E건물(이하 ‘E건물’라 한다)를 신축분양하는 사업을 시행하는 회사이다.

나. 피고 B는 2016. 7. 18. 피고 J 주식회사(변경전 상호 C 주식회사, 이하 ‘피고 J’이라 한다) 등과 사이에 용인시 처인구 D 일원 레지던스 신축사업과 관련하여 피고 B를 위탁자 겸 수익자, 피고 J를 수탁자 겸 시행사로 하는 관리형토지신탁계약(이하 ‘이 사건 관리형토지신탁계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 2017. 3. 20. 피고 B(위탁자) 및 피고 J(수탁자 겸 시행사)과 사이에 입주예정일은 2019. 5.로, (1) E건물 F호를 공급금액 195,100,000원에 분양받되, 계약금 19,510,000원은 계약시에, 중도금 117,060,000원은 2017. 5. 10.부터 2018. 12. 10.까지 6회에 걸쳐 각 19,510,000원을, 잔금 58,530,000원은 입주지정일에 각 지급하기로 하는 내용의 분양계약을, (2) E건물 G호를 공급금액 198,040,000원에 분양받되, 계약금 19,804,000원은 계약시에, 중도금 118,824,000원은 2017. 5. 10.부터 2018. 12. 10.까지 6회에 걸쳐 각 19,804,000원을, 잔금 59,412,000원은 입주지정일에 각 지급하기로 하는 내용의 분양계약을, (3) E건물 H호(이하 위 각 호실을 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)를 공급금액 225,010,000원에 분양받되, 계약금 22,501,000원은 계약시에, 중도금 135,006,000원은 2017. 5. 10.부터 2018. 12. 10.까지 6회에

걸쳐 각 22,501,000원을, 잔금 67,503,000원은 입주지정일에 각 지급하기로 하는 내용의 분양계약(이하 위 각 분양계약을 통틀어 ‘이 사건 각 분양계약’이라 한다)을 체결하였다.

라. 원고는 이 사건 각 분양계약 체결 당일인 2017. 3. 20. 피고 B로부터 매매대금 관리를 위탁받은 피고 J에게 이 사건 각 분양계약의 각 계약금 명목으로 19,510,000원, 19,804,000원, 22,501,000원 합계 61,815,000원을 송금하였다.

마. 이 사건 각 분양계약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

제5조(계약의 해제 및 위약금)

① 갑(피고 J을 의미함, 이하 같다)은 을(원고를 의미함, 이하 같다)이 아래 각 호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때, 14일 이상의 기간을 정하여 2회 이상 최고한 후 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 제1조에서 정한 분양대금을 계속하여 2회 이상 납부하지 아니한 때

3. 잔금을 입주 지정기간 만료일부터 2개월 이상 경과하도록 납부하지 아니한 때

③ 을은 아래의 각호의 1에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 본 항에 의해 계약이 해제된 때에는 갑은 을에게 총공급대금의 10%를 위약금으로 지급한다.

1. 갑의 귀책사유로 인하여 입주가 당초 입주예정일로부터 5개월을 초과하여 지연된 경우, 단, 이 계약 또는 분양공고에서 입주지연의 사유로 인정하고 있는 사유 또는 기타 갑의 귀책사유가 아닌 천재지변, 행정명령, 관계법령의 제정·개정, 노사분규(연관 업체 포함), 기타 불가항력으로 인하여 지연될 경우에는 이를 사유로 을은 갑에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

④ 본조 제①항 또는 ②항에 해당하는 사유로 계약이 해제될 경우에 총공급대금의 10%는 위약금으로 갑에게 귀속된다.

제6조(중도금 납부, 대출 및 무이자융자)

갑은 을이 제1조 공급금액의 납부를 위하여 분양대금 대출을 신청한 경우에 한하여 아래와 같이 대출을 알선하기로 한다.

- ① 계약세대별 중도금 대출 신청은 갑이 통보하는 일자에 갑이 지정한 금융기관을 통해 대출 신청하여야 하며, 을은 대출 신청시 필요한 서류 및 제반비용을 부담하여야 한다. 또한 대출 미신청, 대출신청을 하였으나 개인의 신용불량 등 을의 귀책사유로 인하여 대출이 실행되지 못할 경우 을은 해당 중도금일자에 을이 직접 중도금을 납부하기로 하며, 미납부시에는 제3조의 연체료를 부담하기로 한다.
- ② 을은 중도금 대출신청을 하였을 경우, 대출금이 약정된 중도금일자에 대출은행에서 갑의 공급대금 수납계좌에 직접 납부되는 것에 동의한다.
- ③ 갑이 지정하는 금융기관으로부터 을이 대출을 받아 중도금을 납부하는 경우, 각 회차 중도금 대출실행일로부터 발생하는 대출이자 중 갑이 지정하는 입주지정기간 최초일 전일까지의 대출이자(이자)는 갑이 대납하고, 입주지정기간 최초일로부터 발생하는 이자는 을이 부담한다. 계약금 10%는 갑이 별도로 대출을 알선하지 않으며 갑이 지정하는 계좌로 을이 납부하여야 한다.
- ④ 갑은 입주지정기간 최초일부터는 금융기관에 대한 이자납부에 대한 모든 의무를 면하고, 이자납부 의무자의 자격은 별도의 약정없이 을이 자동승계 받는 것으로 한다. 또한 대출에 따른 보증수수료, 인지대, 제반수수료 및 담보전환시 근저당설정비용 등은 을이 부담하여야 하며 담보전환시 대출한도, 대출금리 등 기타 대출조건 등은 대출은행의 조건에 따르기로 한다.
- ⑤ 을은 대출을 받은 후 제5조에 해당하는 사유로 계약이 해지된 때에는 갑이 부담한 대출이자를 갑의 지정계좌에 선입금하여야 한다. 만약 대출이자의 선입금이 이루어지지 않고 해제되는 경우에는 갑은 을이 납부한 공급대금에서 위약금(분양가의 10%), 대출이자(연체료 포함), 대출원금의 순으로 공제한 잔액을 을에게 반환한다. 단, 을이 납부한 공급대금이 위약금, 대출이자, 대출원금을 합한 금액보다 부족할 경우에 을은 부족한 차액을 별도로 갑 또는 대출은행에 납부하여야 한다.
- ⑥ 을은 입주전까지 대출금을 상환하거나 또는 담보대출로 전환하여야 하며, 대출금을 담보대출로 전환하고자 하는 경우에는 소유권이전 및 근저당권 설정에 필요한 서류를 제출한

후 입주할 수 있다.

⑦ 본조 1항 내지 5항은 본 계약서의 모든 조항에 우선하여 적용된다.

⑧ 금융기관이 관련법규 변경 등으로 대출한도를 조정하는 경우 을은 갑에게 어떠한 이의도 제기하지 못한다.

제22조(관리형토지신탁)

을은 다음 각 항에서 규정한 사항을 분명히 인지하였음을 확인하고, 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

① 을은 분양목적물에 대하여 위탁자 병(피고 B를 의미함, 이하 같다), 수탁자 갑, 시공사 간에 관리형토지신탁계약(이하 '신탁계약'이라 한다)이 체결되었고, 본 공급계약에서 수탁자인 갑은 신탁계약에 의거 신탁재산의 범위 내에서만 매도인으로서의 책임을 부담하고, 분양과 관련한 매도인으로서의 일체의 의무(분양계약 해제/해지 시 분양대금 반환채무 이행, 입주지연 지체상금 등을 말하며 이에 한하지 아니함)는 위탁자인 병이 부담하며 수탁자인 갑은 소유권이전 업무 외 일체의 책임이 없음을 인지한다.

② 을은 본 재산이 갑과 병이 체결한 관리형토지신탁계약, 신탁법 및 신탁업법에 의한 토지 신탁사업에 의거 공급되는 재산이라는 특수성을 인지하고, 신탁계약이 해지 또는 종료되는 경우 수탁자 겸 매도인 갑의 모든 권리 및 의무는 별도의 계약변경이나 통지 등이 없이 위탁자 겸 수익자 병 또는 우선수익자가 지정하는 제3자에게 승계되며, 매수인(수분양자)은 이에 대하여 아무런 이의를 제기하지 아니한다.

⑤ 중도금 대출이자 납부 주체는 본 계약서에도 불구하고 위탁자가 부담한다.

⑥ 갑은 분양목적물에 대한 수익의 지급을 보장하지 않습니다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장

가. 원고

(1) 주위적 주장

아래와 같은 이유로 원고는 2018. 8. 17. 및 2018. 10. 8. 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 내용증명들을 송달함으로써 이 사건 각 분양계약을 해제 또는 취소하였거나, 또는 재차 이 사건 소장의 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제 또는 취소하는바, 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 각 분양계약의 해제 또는 취소에 따른 원상회복으로 기지급받은 계약금 합계 61,815,000원을 반환할 의무가 있다.

(가) 피고들은 원고와 이 사건 각 분양계약을 체결할 당시 원고가 가정주부여서 소득이 없다 하여도 이 사건 각 부동산 총 3개의 호실에 관하여 제1금융권으로부터 중도금 및 잔금 집단대출을 받을 수 있도록 하겠다고 약정하였다. 그러나 이후 피고들은 제2금융권의 금융기관을 알선해주었고, 원고는 가정주부였기 때문에 대출을 받을 수 없었으므로, 피고들의 제1금융권으로부터 중도금 및 잔금대출을 원고에게 알선할 의무가 이행불능되었고, 가사 위 의무가 이행불능되지 않았다 하더라도 정부 및 금융권의 정책 변경으로 인하여 가정주부인 원고가 집단대출을 받을 수 없는 현저한 사정변경이 발생하였으므로, 원고는 피고들의 이행불능 또는 사정변경을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다.

(나) 피고들은 건축물을 건축·분양하는 사업자로서 이 사건 각 분양계약을 체결할 당시 한꺼번에 여러 채의 부동산에 관하여 각 분양계약을 체결할 경우 집단대출의 규제에 의거하여 집단대출을 받지 못할 수도 있다는 것을 충분히 예상하고서도 이를 원고에게 전혀 알려 주지도 아니하는 등의 불법행위를 하였고, 가정주부인 원고도 제1금융권에서 이 사건 각 부동산에 관한 중도금 및 잔금 집단대출을 받을 수 있는 것처럼 원고를 기망하였으므로, 피고들의 기망을 이유로 이 사건 각 분양계약을 취소한다.

(다) 이 사건 각 분양계약은 제1금융권에서 이 사건 각 부동산에 관한 중도금 및 잔금 집단대출을 받을 수 있을 것이라고 그 내용의 중요부분에 대하여 착오하여 체결된 것이므로, 이러한 착오를 이유로 이 사건 각 분양계약을 취소한다.

(라) 피고들은 이 사건 각 부동산에 관한 분양공고에서 ‘구입할 때, 보증금 3,000만 원 지급’ 및 ‘보증금 3,000만 원을 지급하기 때문에 실 투자금의 부담이 없습니다.’, ‘분양대금의 60% 상당의

중도금 무이자 대출이 이루어져 실투자금 1채에 3천만원 대, 1억에 약 3채 구입 가능'이라는 내용으로 홍보하였음에도, 실제로는 분양대금의 50%만큼만 중도금 대출이 가능하였고, 이마저도 원고는 거절당하여 '실투자금 1채에 3천만원 대' 등이 실현될 수 없었으므로 위 분양공고는 표시광고의 공정화에 관한 법률(이하 '표시광고법'이라 한다) 제3조에서 정한 허위과장 광고에 해당하는바, 피고들은 같은 법 제10조에 따라 원고에게 이로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

(2) 예비적 주장

원고는 피고들의 귀책사유로 이 사건 각 분양계약에 따른 입주예정일인 2019. 5.로부터 5개월이 경과할 때까지 이 사건 각 부동산에 입주하지 못하였으므로, 원고에게 이 사건 각 분양계약 제5조 제3항 제1호에 따른 약정해제권이 발생하였고, 위에서 본 바와 같이 피고들은 이 사건 각 분양계약 체결시 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 보증금 3,000만 원씩을 지급하기로 약정하였음에도 위 보증금을 지급하지 아니하였으므로, 피고들의 위 입주의무 및 보증금 지급의무의 이행지체를 이유로 2019. 11. 11.자 준비서면의 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제하는바, 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로서 기지급받은 계약금 합계 61,815,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들

정부의 2017년 오피스텔 등에 관한 금융대출 축소 정책으로 대출 가능시기가 늦어졌지만 피고들은 원고를 비롯한 수분양자들의 중도금 납부시기를 유예하였기 때문에 원고를 포함한 수분양자들에게 불이익은 없었다. 피고들은 2018. 5.경 정부의 오피스텔 등에 대한 금융대출에 관한 정책이 결정된 후, 제2금융권 금융기관과 협의하여 원고에게 대출을 알선하였고, 원고와 같은 가정주부들도 3채 이상에 관하여 대출을 받을 수 있었다. 원고는 위 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있었음에도 대출을 신청하지 않아 이 사건 각 부동산에 관한 중도금 및 잔금 지급의무를 불이행하였으므로, 피고들은 이 사건 각 분양계약 제5조 제1항 제1호에 따라 2018. 12. 13.자 답변서의 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제하고 각 계약금을 물취하였으므로 이를 반환할 수 없다.

다. 피고 J

설령 피고들의 귀책사유로 인하여 이 사건 각 분양계약이 해제되었다고 하더라도, 이 사건 관리형토지신탁계약과 이 사건 각 분양계약 제22조에 따른 책임한정특약상 피고 J이 이 사건 각 분양계약상 매도인으로서 부담하는 채무 중 이 사건 각 분양계약의 해제 등으로 인한 분양대금 반환채무는 피고 B가 전적으로 부담하고, 피고 J은 위 채무를 면한다.

3. 판단

가. 주위적 주장

(1) 이행불능 및 사정변경으로 인한 해제 주장에 관하여

위 기초사실 및 갑 제3, 4, 11, 15호증, 을 제1, 2, 3-2, 3-3, 4-2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 분양계약 제6조에 의하면 피고 J은 원고가 분양대금 대출을 신청한 경우에 한하여 중도금 및 잔금 대출을 알선하기로 하면서, 원고가 대출을 신청하지 않거나 대출신청을 하였으나 신용불량 등 원고의 귀책사유로 인하여 대출이 실행되지 못할 경우 원고가 직접 중도금을 납부하기로 하고, 원고가 중도금 대출을 받아 중도금을 납부하는 경우 입주지정기간 최초일 전일까지의 대출이자는 피고 J이 부담하고 원고는 이를 부담하지 않기로 하였으며, 입주지정기간 최초일부터는 원고가 대출이자를 부담하면서 대출금을 상환하거나 담보대출로 전환하여야 하고, 금융기관이 관련법규 변경 등으로 대출한도를 조정하는 경우 원고는 피고 J에게 어떠한 이익을 제기할 수 없다고 정하고 있는 사실, 이 사건 각 분양계약에 따른 이 사건 각 부동산의 중도금은 각 공급금액의 60%에 해당하는 금액으로서, 원고는 위 각 중도금을 2017. 5. 10.부터 2018. 8. 10.까지 사이에 6회로 분할하여 납부하기로 하였던 사실, 그런데 중도금 대출이 연기되어 피고들은 2017. 3. 14., 2017. 5. 24., 2017. 8. 28. 세 차례에 걸쳐 “정부와 금융권의 중도금 및 잔금 대출규제로 인하여 부득이하게 중도금 일정이 지연되고 있습니다. 중도금 대출일정이 지연되더라도 수분양자님께 연체료 등은 발생하지 않음을 안내드립니다.”라는 내용으로 안내하였던 사실, 피고들은 2018. 5. 17. “그동안 정부의 집단대출 규제로 인해 중도금대출이 늦어져 계약자 여러분께 심려를 끼쳐드렸습니다. E건물은 여러분의 성원에 힘입어 금번 중도금대출을 실행하게 되어, 아래와 같이 중도금 대출 자서일정을 안내드리오니, 착오없이 준비해 주시길 당부드립니다. 신청기간 2018. 5.

31.부터 2018. 6. 2.까지 3일간, 내국인 중도금 대출신청 구비서류로 분양계약서 원본, 주민등록등본 1통, 주민등록초본(주소변경포함) 1통, 사업자등록증, 인감증명서 1통(K은행 2통), 소득증빙서류, 국세완납증명서(세무서 또는 홈택스 발급), 지방세완납증명서(동사무소 또는 민원24 발급), 인감도장, 신분증, 인지세 본인부담금, ※ 분양받으신 호실수별로 구비서류 준비(예: 2개호 계약자는 서류 2set 준비)”라는 내용으로 중도금 대출신청 안내문을 공고하였던 사실, 원고의 경우 L은행, I은행, K은행의 중도금 대출 신청대상이었었는데, L은행은 위와 같은 구비서류 이외에 소득자료가 없을시 최근 3개월 이내의 건강보험납부확인서, 지방세 세목별 과세증명서(과세금액 10만 원 이상)을, I은행은 지방세 세목별 과세증명서(재산세 15만 원 이상) 또는 이를 대체할 수 있는 가족(배우자, 부모, 자식) 소득증빙서류 및 가족관계증명서를, K은행은 지방세 세목별 과세증명서(전년도 재산세 10만 원 이상, 소유 부동산 소재지, 부동산 보유세에 한함) 또는 이를 대체할 수 있는 배우자 소득증빙서류 및 가족관계증명서를 각 요구하였고, L은행과 I은행의 중도금 대출한도는 분양대금의 50%였으나 K은행의 중도금 대출한도는 따로 나와 있지 않은 사실, 인천광역시 남구 2017년도 지방세 세목별 과세증명서에 의하면, 원고는 재산세, 재산세(건축물), 재산세(선박), 재산세(항공기), 재산세(토지), 재산세(주택), 재산세(기타)에 대하여 과세 사실이 없는 사실, 그러나 2019. 5. 16.을 기준으로 원고의 신용등급은 1등급에 해당하고, 원고의 배우자 M은 2018년에 매월 109,610원 내지 130,140원의 건강보험료를, 2019년에 매월 120,260원의 건강보험료를 납부해 온 사실 등을 알 수 있다.

먼저 원고의 이행불능으로 인한 해제 주장에 관하여 보건대, 원고의 위 주장은 이 사건 각 분양계약이 체결될 당시 피고들이 원고에게 제1금융권으로부터 중도금 및 잔금 집단대출을 알선하여 실행시킬 것을 약정하였음을 전제로 하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 원고는 가정주부였기 때문에 대출을 받을 수 없었다고도 주장하나, 위 인정사실에 의하면, 원고가 가정주부로서 소득이 없다고 하더라도 원고의 배우자 또는 가족의 소득증빙서류를 구비하여 중도금 대출신청을 할 수 있었고, 원고의 배우자 M이 소득이 있었음을 알 수 있는데, 원고가 배우자 M의 소득증빙서류를 구비하여 중도금 대출신청을 하였음을 인정할 증거도 없다. 원고의 위 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다음으로 원고의 사정변경으로 인한 해제 주장에 관하여 보건대, 비록 정부 및 금융권의 대출규제로 인하여 중도금 대출일정이 지연되었다고 하더라도 원고에게 연체료 등이 발생하지 않았고 2018년 6월경부터 중도금 대출이 실행될 수 있었음은 앞서 본 바와 같고, 중도금 대출한도가 분양대금의 60%에서 50%로 낮추어졌다고 하더라도 이로 인하여 원고에게 어떠한 손해가 발생하였다고 보기 어려우므로¹⁾ 이러한 사정만으로는 이 사건 각 분양계약을 해제할 사정변경이 생겼다고 할 수 없다. 원고의 위 주장도 이유 없다.

(2) 기만에 의한 취소 주장에 관하여

상품의 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 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 것이다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 갑 제5 내지 8호증의 각 기재에 의하면, E건물 브로슈어에 ‘구입할 때, 보증금 3천만 원 지급, 3년 치 월세(A type 기준)에 해당하는 보증금 3천만 원을 지급하기 때문에 실 투자금의 부담이 없습니다. 실투자금 1채에 3천만 원, 1억에 약 3채 구입 가능(A type 기준)’, ‘보유할 때 월세 848,000원(부가가치세 포함, A type 기준), 5년간 확정지급’이라고 기재되어 있는 사실, 신문이나 블로그, 방송에서 ‘계약과 동시에 임대차 계약이 이루어져 공실에 관계없이 운영사로부터 향후 5년간 매달 월세를 지급받을 수 있어 안전한 수익을 보장하며, 보증금 3천만 원까지 지급받게 된다. 실투자금 5천만 원이면 2채까지 분양받을 수 있으며, 중도금 무이자 혜택이 제공되므로 계약자들의 금융비용에 대한 부담도 줄었다.’는 내용으로 광고하였던 점이 인정되기는 한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 가정주부인 원고도 제1금융권에서 이 사건 각 부동산에 관한 중도금 및 잔금 집단대출을 받을 수 있는 것처럼 원고를 기망하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는 데다, 상가나 아파트의 분양광고의 내용은 일반적으로 청약의 유인으로서의 성질을 갖는 데 불과한 점(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812,5829,5836 판결 참조), 분양사는 다소 과장된 광고나 선전을 하게 마련이어서 용도가 특정된 시설을 분양받을 경우 그 수익은 얼마나 될 것인지와 같은 사항들은 투자자의 책임과

판단 하에 결정될 성질의 것이므로, 피고들이 그 투자가치와 예상수익을 다소 과장되게 설명하였다고 해서 곧바로 신의칙에 반한다고 볼 수는 없는 점 등에 비추어 보면 위 인정사실만으로는 피고들이 원고를 기망하였다고 인정하기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

(3) 착오에 의한 취소 주장에 관하여

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면, 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 한다(대법원 2014. 7. 10. 선고 2012다202994 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고가 이 사건 각 부동산에 관한 중도금 및 잔금 지급시 피고들을 통하여 제1금융권으로부터 중도금 및 잔금 집단대출을 받을 수 있을 것이라고 믿은 것은 이 사건 각 분양계약과 관련된 동기의 착오에 불과한데, 앞서 인정한 사정에 비추어, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고들과 사이에 이 사건 각 분양계약을 체결할 당시 제1금융권으로부터 중도금 및 잔금 집단대출을 받아 피고들에게 중도금 및 잔금을 납부하는 것을 의사표시의 내용으로 삼아 이것이 이 사건 각 분양계약의 내용으로 되었다고 보기 어렵고, 여기에 원고가 당초 예상하였던 대출한도, 금리에 못 미치는 조건으로 대출을 받는 사유로 그 기대가 이루어지지 않았다고 하여 원고에게 법률행위 내용의 중요 부분에 관한 착오가 있었던 것으로 볼 수 없는 점 등을 보태어 보면 원고가 이 사건 각 분양계약의 중요부분에 착오를 일으켰다고 보기 어렵다. 따라서 원고가 계약의 중요한 부분에 관하여 착오하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(4) 표시광고법 위반으로 인한 손해배상청구에 관하여

표시광고법 제10조 제1항은 ‘사업자 등이 제3조 제1항을 위반하여 부당한 표시·광고행위를 함으로써 피해를 입은 자가 있는 경우에는 그 피해자에 대하여 손해배상책임을 진다’고 규정하고 있고, 표시광고법 제3조 제1항은 사업자 등에게 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고행위로서 공정한 거래질서를 저해할 우려가 있는 거짓·과장의 표시·광고행위(제1호), 기만적인 표시·광고행위(제2호) 등을 하여서는 아니 될 의무를 부과하고 있으나, 표시광고법 제3조 제1항 제1호에서 말하는 ‘허위·과장의 광고’는 사실과 다르게 광고하거나

사실을 지나치게 부풀려 광고하여 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 광고행위로서 공정한 거래질서를 저해할 우려가 있는 광고를 말하고, 광고가 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는지는 보통의 주의력을 가진 일반 소비자가 당해 광고를 받아들이는 전체적·궁극적 인상을 기준으로 하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2003. 6. 27. 선고 2002두6965 판결 참조).

살피건대, 앞서 본 바와 같이 E건물 브로슈어나 신문 및 블로그 광고에 원고 주장의 위와 같은 내용이 포함된 사실은 인정되나, 원고가 제출한 증거들에 의하더라도 이 사건 각 분양계약에 관한 피고들의 광고행위가 보통의 주의력을 가진 일반 소비자가 받아들이는 전체적·궁극적인 인상을 기준으로 할 때 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 사실을 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고로서 공정한 거래질서를 해칠 우려가 있다고 보기 어렵다. 설령 피고들이 안내한 이 사건 각 부동산의 중도금 및 잔금 대출 내용이 이후 경제상황 등의 변동에 의하여 실제 사실과 일부 다른 부분이 있다고 하더라도 이는 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 정도라고 봄이 상당하고, 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 광고에 해당하여 표시광고법을 위반한 것이라고 볼 수 없다. 또한 원고가 피고들과 이 사건 각 분양계약을 체결하고 그에 따른 중도금 및 잔금지급의무를 부담하게 된 것이 위 브로슈어나 광고로 인한 손해라고 보기도 어렵다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 예비적 주장

피고들의 이 사건 각 부동산 입주 의무 이행지체 여부에 관하여 살피건대, 이 사건 각 분양계약에 의하면 입주예정일이 2019. 5.이고, 피고 J의 귀책사유로 인하여 입주가 당초 입주예정일로부터 5개월을 초과하여 지연된 경우 원고가 이 사건 각 분양계약을 해제할 수 있다고 규정(제5조 제3항 제1호)하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 든 증거 및 을 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 각 분양계약서에 '입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주일자는 추후 개별 통보함. N도시개발지구 내의 건축물로서 N도시개발조합의 기반시설 개설이 지연될 경우 지연될 수 있음'이라고 기재되어 있는 점, 피고들은

2019. 4. 19.경 원고를 비롯한 수분양자들에게 E건물의 준공예정일이 N도시개발조합의 기반시설공사 지연으로 인해 부득이 5월말에서 6월말로 변경되었다는 내용과 그에 따른 잔금납부 및 입주절차 진행상황을 안내하였으며, 2019. 5. 3.경 및 2019. 5. 15.경 준공 및 잔금담보 대출에 관한 일정을 안내한 점, 그 후 피고들은 2019. 6. 28.경 용인시장으로부터 이 사건 건물에 대하여 사용승인을 받았고, 이에 따라 피고들은 2019. 7.경 원고를 비롯한 수분양자들에게 입주지정일(2019. 7. 15.)과 잔금납부 기간(2019. 7. 15. ~ 2019. 8. 15.)을 고지하며 잔금납부 및 소유권이전절차 등에 관하여 안내한 점, 원고는 현재까지 피고들에게 이 사건 각 분양계약에 따른 중도금 및 잔금을 전혀 지급하지 않은 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고가 이 사건 각 부동산에 입주하지 못한 것에 대한 책임이 피고들에게 있다고 인정하기 부족하고, 달리 피고들의 귀책사유를 인정할 만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 오히려 이 사건 각 부동산에 관한 입주절차가 이루어지지 않은 것은 원고의 이 사건 각 분양계약에 따른 중도금 및 잔금 지급의무 불이행으로 인한 것으로 봄이 타당하므로, 원고로서는 이 사건 각 분양계약 제5조 제3항 제1호에 의하여 이 사건 각 분양계약을 해제할 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로 피고들의 이 사건 각 부동산에 대한 각 보증금 3,000만 원 지급의무 이행지체 여부에 관하여 살피건대, E건물 브로슈어에 ‘구입할 때, 보증금 3천만 원 지급, 3년 치 월세(A type 기준)에 해당하는 보증금 3천만 원을 지급하기 때문에 실 투자금의 부담이 없습니다.’라고 기재되어 있고, 신문이나 블로그, 방송에서 ‘계약과 동시에 임대차 계약이 이루어져 공실에 관계없이 운영사로부터 향후 5년간 매달 월세를 지급받을 수 있어 안전한 수익을 보장하며, 보증금 3천만 원까지 지급받게 된다.’는 내용으로 광고하였음은 앞서 본 바와 같으나, 피고들의 원고에 대한 보증금 지급의무는 원고가 이 사건 각 분양계약에 따른 중도금 및 잔금을 모두 납입하여 위 각 분양계약을 모두 이행하였음을 전제로 한다고 봄이 타당한데, 원고가 중도금 및 잔금 지급의무를 불이행 하였으므로, 원고의 이 부분 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 조성필, 판사 이관형, 판사 김창형

아니라 그 차액만큼의 잔금 대출액이 늘어나게 될 뿐이라 할 것인데, 원고가 입주지정기간 최초일부터는 중도금 및 잔금에 대한 이자를 부담하여야 하므로 원고에게 어떠한 손해가 발생하였다고 보기 어렵다.