

서울중앙지방법원 2022. 6. 8 선고 2021나9479(본소), 2021나9486(반소) 판결 [계약금 등 반환
청구 · 분양대금]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 6. 8 선고 2021나9479(본소), 2021나9486(반소) 판결

서울중앙지방법원 2021. 1. 19 선고 2019가단5183422 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 변호사 김영대, 박노영

소송복대리인 변호사 조영상

피고(반소원고), 피항소인

주식회사 B

소송대리인 법무법인 케이씨엘 담당변호사 김영현

변론종결 2022. 4. 20.

판결선고 2022. 6. 8.

제1심판결 서울중앙지방법원 2021. 1. 19. 선고 2019가단5183422(본소),
2019가단5244150(반소) 판결

주 문

1. 이 사건 본소 중 당심에서 추가된 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구부분을 각하한다.
2. 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 원고(반소피고)의 반소에 대한 항소를 기각한다.
4. 본소에 관한 소송총비용 및 반소에 관한 항소비용은 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : ① 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 193,984,480원 및 그중 32,184,390원에 대하여는 2018. 11. 2.부터, 129,615,700원에 대하여는 2019. 7. 16.부터 각 2022. 3. 8.자 청구취지 및 청구원인변경신청서부분 송달일까지는 연 2%의, 각 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 32,184,390원에 대하여는 2019. 6. 20.부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하고, ② 피고는 원고에게 38,151,400원 및 이에 대하여 2018. 11. 5.부터 2021. 12. 21.자 청구취지 및 청구원인변경신청서부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라[원고는 1심에서 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구의 소를 제기하였는데, 당심에 이르러 2021. 12. 21.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통하여 채무불이행에 따른 손해배상(② 부분)을 구하는 것으로 소를 교환적으로 변경하였다가, 2022. 3. 8.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통하여 다시 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구 부분(① 부분)을 추가하였다].

반소 : 원고는 피고에게 160,921,950원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 11.41%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지와 같은 판결을 구하고 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 기재할 이유는 제1심판결 이유 중 “1. 인정사실” 부분 기재와 동일하므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 이 사건 본소 중 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구부분의 적법 여부에 관한 판단

가. 민사소송법 제267조 제2항은 “본안에 대한 종국판결이 있는 후 소를 취하한 자는 동일한 소를 제기하지 못한다.”라고 규정하고 있다. 한편 항소심에서 제1심에서의 청구취지와 청구원인을 철회하고 새로운 청구취지와 청구원인을 주장하는 청구의 변경은 청구의 교환적 변경이라 할 것이고, 이와 같이 항소심에 이르러 소가 교환적으로 변경된 경우에는 구 청구는 취하된다고 보아야 한다(대법원 1969. 5. 27. 선고 68다1798 판결, 대법원 2009. 2. 26. 선고 2007다83908 판결 참조).

나. 이 사건에서 보건대, 원고가 제1심에서 피고를 상대로 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구의 본소를 제기하였다가 패소한 사실, 이에 원고가 불복하여 항소한 후 당심에 이르러 2021. 12. 21.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통하여 종전의 청구취지와 청구원인을 철회하고, 채무불이행에 따른 손해배상을 구하는 것으로 청구취지와 청구원인을 변경함으로써 소를 교환적으로 변경하였다가, 다시 2022. 3. 8.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통하여 제1심과 동일한 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구 부분을 추가한 사실은 기록상 명백하다. 따라서 원고의 이 사건 본소 중 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구 부분은 원고가 본안에 관한 종국판결을

선고받은 뒤에 소의 교환적 변경에 따라 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구 부분의 소를 취하하였다가 다시 같은 소를 제기한 경우에 해당하므로, 민사소송법 제267조 제2항에 의한 재소금지의 원칙에 저촉되어 부적법하다.

3. 이 사건 본소 중 채무불이행에 따른 손해배상청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

상가분양계약의 경우 분양자는 계약체결과정에 있는 수분양자에게 분양계약의 체결과 성립과 실현 등 의사결정에 중대한 영향을 줄 수 있는 사정에 대하여는 정확하고 충분한 정보를 고지하고 설명할 신의칙상의 의무가 있다고 할 것인바, 피고가 이 사건 계약 체결 전에 이 사건 기둥의 존재에 관하여 정확하고 충분한 정보를 고지하거나 설명하지 아니한 채 분양팀 직원들로 하여금 분양안내를 한 것은 신의칙상 고지의무 내지 설명의무를 위반한 것이고, 따라서 피고는 이로 인하여 이 사건 점포를 분양받은 수분양자인 원고가 입게 된 손해 38,151,400원(이 사건 점포의 교환가치 감소액 20,843,900원 + 이 사건 점포의 가용면적 감소 및 가시성 저하로 인한 손해액 17,307,500원)를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

을 제2호증 내지 제5호증, 제13호증의 각 기재, 1심증인 F의 일부 증언, 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 서명날인한 상담내용 확인서에는 ‘해당 호실에 대한 상세정보(면적, 세대수, 주차대수, 난방 등) 확인’, ‘분양과 관련된 허위, 과장 없이 사실에 근거하여 설명을 들었으며, 분양홍보물(공급계약서, 카달로그, 분양안내문 등)상에 기재되지 않은 기타 정보는 본 계약과 무관함을 인지함’이라고 기재되어 있는 사실, 원고가 서명 날인한 공급계약 신청확인서에는 ‘분양개요(규모 등)와 기본사항 및 입지, 마감재, 특장점 등을 충분히 안내받고 숙지함’이라고 기재되어 있는 사실, 이 사건 점포가 포함된 상가 전체의 카달로그, 건축설계도에 이 사건 기둥이 표시되어 있고, 이를 쉽게 인지할 수 있는 사실, 원고는 피고의 분양대행사 직원들로부터 이 사건 점포에 관하여 설명을 들은 사실 등을 인정할 수 있는바, 이러한 사실에 의하면 원고는 적어도 이 사건 기둥이 표시된 도면이 포함된 카달로그를

제공받았고, 이 사건 점포의 형태 등에 관하여 확인한 것으로 보이며, 여기에 원고가 수억 원에 달하는 상가를 분양받으면서 이 사건 점포의 형태를 확인하지도 않았다는 것은 납득하기 어려운 점 등을 더하여 보면, 피고가 원고에게 이 사건 기둥의 존재에 관하여 고지하였다고 봄이 상당하고, 위와 같이 원고가 이 사건 기둥의 존재를 고지받은 이상 피고가 신의칙상 고지의무 내지 설명의무를 위반한 것이라고 보기는 어렵다 할 것이므로, 이와 다른 전제에 서있는 원고의 위 주장은 손해배상의 범위 등에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 반소 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 기재할 이유는 제1심판결 이유 중 “3. 반소 청구에 관한 판단” 부분 기재와 동일하므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

5. 결론

그렇다면 이 사건 본소 중 당심에서 추가된 계약해제에 따른 원상회복 및 위약금 청구부분은 부적법하여 각하하고, 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고의 채무불이행에 따른 손해배상청구는 이유 없어 기각한다. 또한 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인바, 제1심판결 중 반소에 관한 부분은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 반소에 대한 항소를 기각한다.

재판장 판사 최태영, 판사 선의중, 판사 황중연