

서울고등법원 2022. 10. 26 선고 2022나2018769, 2022나2018776(병합) 판결

[매매대금반환 · 매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 1. H

2. I

3. K

4. L

5. M

6. N

원고들 소송대리인 법무법인 정향

담당 변호사 강호석, 김성희, 박건호, 장두식

피고, 피항소인 주식회사 P

소송대리인 법무법인 도시와사람

담당 변호사 이병도

변 론 종 결 2022. 9. 28.

판 결 선 고 2022. 10. 26.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2022. 4. 27. 선고 2020가합534165, 2020가합 596569(병합)

판결

주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 원고들에 관한 부분을 취소한다.

1. 주위적으로 피고는,

가. 원고 H에게 510,200,000원 및 그중 51,020,000원에 대하여는 2018. 2. 1.부터,

25,510,000원에 대하여는 2018. 4. 19.부터, 51,020,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터,

51,020,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 51,020,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터,

51,020,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 229,590,000원에 대하여는 2020. 4. 1.부터 각

2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

나. 원고 I에게 636,300,000원 및 그중 5,000,000원에 대하여는 2018. 2. 4.부터,

58,630,000원에 대하여는 2018. 2. 5.부터, 31,815,000원에 대하여는 2018. 4. 17.부터,

63,630,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 63,630,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터,

63,630,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 63,630,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터,

286,335,000원에 대하여는 2020. 3. 26.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음 날부터 다

갚는 날까지 연 12%의,

다. 원고 K에게 871,200,000원 및 그중 87,120,000원에 대하여는 2018. 1. 29.부터,

43,560,000원에 대하여는 2018. 1. 29.부터, 87,120,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터,

87,120,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 87,120,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터,

87,120,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음 날부터 다

갚는 날까지 연 12%의, 392,040,000원에 대하여는 2020. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

라. 원고 L에게 748,200,000원 및 그중 40,000,000원에 대하여는 2018. 1. 29.부터,

34,820,000원에 대하여는 2018. 1. 30.부터, 37,410,000원에 대하여는 2018. 4. 16.부터,

74,820,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터 74,820,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터,

84,820,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 74,820,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터,

336,690,000원에 대하여는 2020. 3. 30.부터 각 2020. 5. 6.까지 연 5%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의,

마. 원고 M, N에게 각 221,100,000원 및 그중 각 22,110,000원에 대하여는 2018. 1. 31.부터, 각 11,055,000원에 대하여는 2018. 4. 20.부터, 각 22,100,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터, 각 22,110,000원에 대하여는 2018. 12. 20.부터, 각 22,110,000원에 대하여는 2019. 4. 20.부터, 각 22,110,000원에 대하여는 2019. 7. 20.부터, 각 99,495,000원에 대하여는 2020. 3. 30.부터 각 2020. 12. 29.까지는 연 5%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 예비적으로 피고는,

가. 원고 H에게 65,980,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 1.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

나. 원고 I에게 268,107,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 4.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

다. 원고 K에게 118,756,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 29.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

라. 원고 L에게 136,539,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 29.부터 2020. 5. 6.까지 연 5%의,

마. 원고 M, N에게 각 24,227,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 31.부터 2020. 12. 29.까지 연 5%의,

각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라(제1심 공동원고 A, B, C, D, E, F, G, J, O에 관한 부분은 위 공동원고들이 항소하지 아니하여 분리 · 확정되었다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하고, 원고들이 이 법원에서 추가하는 주장에 관하여 ‘2. 추가판단’을 기재하는 것 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(단, 분리 · 확정된 위 제1심 공동원고들에

관한 부분은 제외한다).

○ 15쪽 15줄의 “없다.” 다음에 아래의 내용을 추가한다.

【 이에 대하여 원고들은 단순히 도면 및 모형도를 비치한 것만으로 피고가 기둥에 대한 설명의무를 이행한 것으로 볼 수 없고 피고가 원고들에게 점포 내 기둥에 대하여 구체적으로 설명하였다는 점에 대한 증거가 필요하다고 주장한다. 그러나 이 사건 상가건물 분양계약 체결 업무를 수행하였던 이 법원 증인 AO는 분양계약 체결 과정에서 상담자들이 수분양자들에게 설계도면 및 모형도를 제시하면서 기둥의 존재 및 위치와 같은 상가 내부 주요사항에 관해 설명하도록 하는 것이 피고 내부 방침이고 담당 직원들이 이를 실행하였다는 취지로 증언하였는바, 여기에 통상의 분양계약 거래실정을 보태어 보면 원고들도 분양계약을 체결하기 전 설계도면 및 모형도를 통하여 이 사건 각 점포 내 기둥에 대하여 충분히 설명받았을 것으로 보인다(원고 M, N도 피고의 모델하우스에 방문하여 이 사건 모형도를 봤다는 점을 자인하는 이상 분양계약을 모델하우스가 아닌 다른 곳에서 체결하였다는 사정만으로 위와 같이 설명받지 못하였을 것이라고 볼 수 없다). 】

○ 16쪽 6줄과 7줄 사이에 아래 내용을 추가한다.

【 ⑥ 원고들이 유사 사건이라고 주장하는 서울중앙지방법원 2021. 9. 29. 선고 2021나7817 판결, 서울중앙지방법원 2020. 1. 17. 선고 2019가합511708 판결, 서울중앙지방법원 2021. 1. 14. 선고 2019가단5133151 판결, 서울남부지방법원 2020. 5. 1. 선고 2019가합103462 판결, 의정부지방법원 2013. 9. 27. 선고 2012가합10355 판결, 의정부지방법원 고양지원 2021. 2. 18. 선고 2019가합77531 판결, 의정부지방법원 고양지원 2022. 10. 14. 선고 2020가합76305 판결 등은 분양 상담자조차도 점포 내 기둥의 존재에 대하여 알지 못한 사정 등으로 인하여 수분양자에게 기둥에 대하여 설명하지 않은 점이 증명되었거나 설계도면에 점포 내 기둥의 존재 및 위치가 특정되지 않았던 경우로, 사실관계를 달리하여 이 사건에 원용하기에 적절치 않다. 】

○ 18쪽 도면 아래 4줄의 “있다.” 다음에 아래의 내용을 추가한다.

【 이에 대하여 원고들은 위 표시만으로 피고가 드라이에어리어에 대한 설명의무를 이행한 것으로 볼 수 없고 피고가 원고들에게 도면의 위 표시에 대해 구체적으로 설명하였다는 점에 대한 증거가 필요하다고 주장한다. 그러나 이 사건 상가건물 분양계약 체결 업무를 수행하였던 이 법원 증인 AO는

드라이에어리어가 있는 점포가 판매하기 어려운 점포라면서 설계도면을 토대로 설명하여 분양을 권유하므로 그 과정에서 도면상 'D/A' 의미를 당연히 설명한다는 취지로 증언하였고, 드라이에어리어가 설치될 점포는 그 분양계약서에 명시되어 있는 점까지 종합하여 보면, 원고들은 위 표시에 대한 설명을 적극적으로 요구하였고, 이에 따라 피고도 원고들의 요구에 따라 드라이에어리어에 관해 설명하였을 것으로 보인다. 】

○ 20쪽 1줄의 “있다.”를 “있다[원고 1은 피고의 직원 AP에게서 이 사건 AA호가 도로 앞에 있으며 가게 앞에 물건도 적재할 수 있다는 취지로 설명받았다고 주장하지만, 원고들이 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 설령 위 원고가 위와 같은 설명을 들었다고 하더라도 원고들이 제출한 증거(특히 갑 제63, 64호증의 각 영상)만으로 이러한 설명이 신의칙에 반할 정도로 허위라고 인정하기에 부족하다.]”로 고친다.

2. 추가판단

가. 원고들 주장의 요지

약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관규제법’이라 한다) 제3조에 따라 피고는 이 사건 각 분양계약의 주요 내용을 명확하게 표시하여 원고들이 알아보기 쉽게 작성하고, 점포 내 기둥 및 설치물 등의 존재에 대한 내용을 위 분양계약에 명시하여 원고들에게 이를 설명할 의무가 있다. 그러나 이 사건 각 분양계약 유의사항에는 기둥 및 설치물 등에 대한 내용이 없으며 계약상 유의사항이 작은 글씨로 알아보기 쉽지 않게 기재되어 있으므로 이 사건 분양계약 유의사항은 위 법률을 위반하여 무효이다.

나. 판단

약관규제법 제3조 제1항에서 사업자는 약관의 중요한 내용을 부호, 색채, 굵고 큰 문자 등으로 명확하게 표시하여 알아보기 쉽게 약관을 작성하여야 한다고 정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 한다고 정하고 있다. 이 사건 각 분양계약은 피고가 다수의 수분양자들을 상대로 이 사건 각 점포를 공급하기 위해 일정한 형식을 갖추어 미리 마련해 둔 계약이므로 약관규제법 제2조 제1호가 규정한 약관에 해당하기는

한다. 그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 각 분양계약의 일반조항들과 유의사항의 글자 크기가 동일하여 유의사항 부분 글씨가 현저히 작다고 보기 어려운 점, ② 앞서 본 것과 같이 원고들이 주장하는 기동, 드라이에어리어 등 이 사건 각 점포의 주요사항에 대하여 피고가 설명의무를 위반하였다고 보기 어려운 점, ③ 원고들이 이 사건 각 분양계약의 내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였다는 취지로 자필로 서명을 하였고 동일한 취지의 이 사건 각 확인서에까지 서명한 점 등에 비추어 보면, 원고들이 주장하는 위 사유만으로 이 사건 각 분양계약의 유의사항이 약관규제법을 위반하였다고 보기 어렵다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당하다. 원고들의 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장 판사 배용준, 판사 정승규, 판사 김동완