

인 천 지 방 법 원

제 17 민 사 부

판 결

사	건	2014가합3678	계약금반환
원	고	조OO (65-1)	
		인천 연수구	
		소송대리인 법무법인 이우	
		담당변호사 강호정	
피	고	정OO	
		경기 가평군	
		소송대리인 변호사 김문종	
변 론 종 결		2014. 9. 30.	
판 결 선 고		2014. 10. 21.	

주 문

1. 피고는 원고에게 123,192,000원 및 이에 대한 2014. 4. 15.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 인천 서구 연희동 000-00, 000-00, 000-00 토지의 소유자로서 그 지상에 지하4층, 지상10층 규모의 '00000000' 오피스텔 및 제1, 2종 근린생활시설 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2014. 7. 15.경 준공하고, 2014. 1. 이전부터 현재까지 분양대행사인 주식회사 0000000(이하 '소외 회사'라 한다)에게 이 사건 건물의 약 102개 점포에 관한 분양 업무를 대행시켜 왔다.

나. 원고는 소외 회사 직원과의 상담을 거친 후, 2014. 1. 18. 피고로부터 이 사건 건물 중 1층 114호(전용면적 34.80㎡, 이하 '이 사건 점포'라 한다)를 분양대금 615,960,000원(부가가치세 포함)에 분양받고(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다), 피고에게 2014. 1. 18. 7,000,000원, 2014. 1. 20. 13,000,000원, 2014. 1. 24. 103,192,000원 등 합계 123,192,000원을 계약금으로 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 증인 유00의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장과 판단

가. 원고는, 피고가 이 사건 점포의 기대수익에 관하여 기망을 하였고, 이에 대출을 받아 점포를 분양받아도 월세로 대출이자를 충당하고 수익이 발생할 것으로 판단하여 이 사건 계약을 체결하게 되었는바, 피고의 기망행위를 이유로 이 사건 소장 부분 승

달로써 위 계약을 취소하고 계약금 상당액의 반환을 구한다고 주장한다. 이에 대하여 피고는, 임대보장 약정을 한 사실이 없고, 분양계약서에 위 내용이 편입된 사실도 없으며, 원고 본인의 자유로운 판단으로 계약을 체결한 것이므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 다툰다.

나. 피고가 이 사건 점포의 분양계약 과정에서 기망행위를 하였는지에 관하여 살피건대, 위에서 든 각 증거 및 갑 제3호증, 갑 제4호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음의 사실을 인정할 수 있다.

1) 소외 회사는 이 사건 건물에 6명의 상담직원을 두고 이 사건 건물을 찾아온 사람들에게 건물 내 점포 분양상담을 하도록 하였는데, 위 상담직원들은 건축평면도와 분양가, 분양면적 등에 대한 정보를 숙지한 상태에서 설명 방식은 각기 다르나 공통적으로 '매매가 대비 6~7%의 임대수익률을 올릴 수 있다'는 내용으로 설명하였고, 구체적으로 "임대수익률은 분양업계에서 통상적으로 활용되는 공식으로 나와 있는 것이다.", "투자금액에 비례해서 월세가 나온다.", "어떤 점포를 분양받든지 우리가 임차인(실수요자)을 임의로 배치해서 넣을 것이기 때문에 점포 위치는 중요한 것이 아니고, 투자금액이 중요한 것이다. 투자금 대비 연 6%를 받을 수 있게끔 맞춰주겠다."는 등의 말을 하면서 분양상담을 하였다.

2) 원고는 이 사건 분양계약 체결 전에 소외 회사의 분양상담 직원에게 이 사건 점포를 직접 사용할 것이 아니라 임대할 것임을 밝혔고, 위 직원으로부터 위와 같은 설명 및 "보증금 50,000,000원에 부가가치세를 제외하고 월 3,000,000원 내지 3,500,000원(분양대금에서 보증금을 뺀 금액의 연 6~7%에 해당하는 금액)의 월세를 받을 수 있다."는 설명을 들었다.

3) 현재까지 이 사건 건물 인근 상가는 원고가 설명 받은 임차보증금 및 월세 수준의 절반에 미치지 못하는 금액으로 임대가 이루어지고 있고, 이 사건 건물 내 위치한 102개 점포의 분양률은 68% 정도이다.

다. 상품의 선전·광고에 있어서의 기망행위 성립여부에 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 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(2008. 11. 27. 선고 2008다56118 판결)는 기준이 확립되어 있다. 위 기준은 '다소의 과장이나 허위'는 용인한다는 것과, '중요한 사항에 관한 허위'는 기망행위로 취급한다는 두 부분으로 나뉘는데, '거래에 있어 중요한 사항에 관한 구체적 사실을 허위로 고지한 경우'란 확실한 기망행위에 해당하는 하나의 유형을 거시한 것에 불과하며, 위 기준의 진정한 의미는 '다소의 과장이나 허위가 섞인 홍보는 신의칙에 비추어 용인할 수 있다'는 앞부분에 있다고 해야 한다. 다시 말해, 다소의 과장이나 허위가 섞인 정도를 넘어서면 기망행위에 해당한다. ('다소의 과장이나 허위'는 넘지만 '중요 사항에 관한 허위'에까지는 이르지 못한 '중간 지대'의 행위도 상정할 수 있다. 이를테면, 상당한 과장과 허위가 섞인 광고지만, 중요한 사항에 관하여 거짓으로 고지한 수준까지는 가지 않은 행위인데, 이것 또한 '기망행위'에 해당한다.) 이와 반대로, 중요한 사항에 관한 구체적 사실을 허위로 고지한 경우에만 기망행위가 성립한다고 하면, 성립범위가 지나치게 좁아진다. 기망행위를 한 자를 과도하게 보호하게 되는 반면 그에 속은 사람의 구제에 소홀한 결과를 낳게 된다. '사람을 잘 믿은 피해자'보다 '거짓말을 한 자' 쪽을 더 보호하는 것은 우리의 정의 관념에 반하며, 거래의

성실성을 기본으로 하는 민사법의 신뢰를 훼손할 수 있다. 어떤 행위가 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도에 이르렀는가 하는 기준은 그 추상성 때문에 사회의 수준과 시대정신에 따라 달라질 수밖에 없다. 과거에는 경제의 활력을 중시했지만, 지금은 거래에서의 보다 높은 도덕성을 요구한다. 허위와 과장을 매매의 한 과정으로 간주하면서 법적 안정성을 도모하려는 의식은 선량한 소비자의 보호로 대체되고 있다. 우리 사회는 개발도상에 있던 과거와는 비할 바 없이 높은 수준의 거래상 신뢰를 요구하고 있으며, 그 요구의 높이는 위의 기준에 반영되어야 한다.

상가를 분양받으려는 사람에게 수익성은 가장 큰 관심사이다. 형성되는 수익률보다 2배 이상 높은 수익을 장담하며 유인한 피고 측의 행위는 원고가 대출까지 받아가며 이 사건 점포를 분양받기로 마음먹는 데에 결정적인 요인이 되었을 것임은 경험칙상 분명하다. 이는 사소한 과장이나 허위의 수준을 분명히 넘은 것이며, 나아가 중요한 사항에 관한 허위이거나 최소한 상당한 과장과 허위에 도달한 행위로 볼 수밖에 없다. 따라서 위 행위는 취소할 수 있는 기망행위에 해당하고, 앞서 인정한 사실에 비추어 볼 때 피고는 이를 알 수 있었다고 봄이 상당하다.

한편, 원고가 이 사건 소장에 피고 측의 기망행위를 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다는 의사표시를 기재한 사실, 이 사건 소장 부분이 2014. 4. 14. 피고에게 도달한 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 분양계약은 이 사건 소장 부분의 송달로써 민법 제110조에 따라 적법하게 취소되었다.

따라서 원고의 나머지 주장에 관하여 살필 필요 없이, 피고는 원고에게 원상회복으로써 이미 지급한 계약금 123,192,000원 및 이에 대하여 그 지급일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날임이 기록상 명백한 2014. 4. 15.부

터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연
손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 도진기

판사 이보람

판사 신성욱