

의 정 부 지 방 법 원

제 1 1 민 사 부

판 결

사	건	2007가합9617 손해배상등
		2008가합8239(병합) 손해배상등
원	고	별표1과 같다.
		원고들 소송대리인 법무법인 영진
		담당변호사 백병기
피	고	1. 주식회사 ○○
		서울 강남구
		대표이사 이○○
		2. △△ 주식회사
		서울 종로구
		공동대표이사 이△△, 한△△, 김△△
		피고들 소송대리인 법무법인 율현
		담당변호사 장철진
변	론	2008. 12. 19.
판	결	2009. 1. 23.
선	고	

주 문

1. 피고들은 연대하여 별표2 결정내역표 번호란 기재 1, 3, 5, 6, 8, 9, 12, 14, 20~26, 31~42, 44, 46~50, 52, 54~58, 60, 62~64, 66~73, 75~79, 81, 83~86, 88, 89, 91~93, 95, 96, 99, 102, 104, 105, 109, 110, 112, 113, 116, 117, 119~123, 126~128, 130~132, 134~137, 139, 140, 142, 145, 147, 148, 151, 152, 154, 155, 157, 158, 162~176, 178~181, 183, 185, 188~239 원고에게 별표 2 결정내역표의 위자료란 기재 각 금원과 이에 대하여 2007. 11. 20.부터 2009. 1. 23.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라.
2. 가. 제1항 기재 원고들의 각 나머지 청구를 기각한다.
나. 별표2 결정내역표 번호란 기재 2, 4, 7, 10, 11, 13, 15~19, 27~30, 43, 45, 51, 53, 59, 61, 65, 74, 80, 82, 87, 90, 94, 97, 98, 100, 101, 103, 106~108, 111, 114, 115, 118, 124, 125, 129, 133, 138, 141, 143, 144, 146, 149, 150, 153, 156, 160~161, 177, 182, 184, 186, 187 원고의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 제1항 기재 원고들과 피고들 사이에 생긴 부분은 그 9/10를 위 원고들이, 나머지는 피고들이 각 부담하고, 제2의 나항 기재 원고들과 피고들 사이에 생긴 부분은 위 원고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고들의 피고 △△ 주식회사에 대한 채무는 별표2 결정내역표의 실제 부담할 공급대금란 기재 각 금원을 초과하지 않음을 확인한다. 피고들은 연대하여, 주문 제1항 기재

원고들에게는 별표2 결정내역표의 손해배상 청구금란 기재 각 금원 및 계약금반환 청구금란 기재 각 금원 및 위 각 금원에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을, 주문 제2의 나항 기재 원고들에게는 같은 표의 손해배상 청구금란 기재 각 금원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 아파트 분양의 경과 등

피고 주식회사 ○○(이하 ‘피고 ○○’이라 한다)은 2005. 12. 30. 남양주시청으로부터 남양주시 △△읍 △△리 XX 외 27필지 및 같은 리 XXX 외 35필지에 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 신축하여 분양하는 사업에 대한 사업계획승인을, 2007. 5. 10. 이 사건 아파트에 대한 사업계획변경승인을 각 받은 자이고, 피고 △△ 주식회사(이하 ‘피고 △△’이라 한다)는 이 사건 아파트를 시공한 자이다.

이 사건 아파트는 발코니를 구조변경 하지 않은 기본형 아파트와 발코니를 구조변경 하여 실내공간을 발코니까지 확장한 확장형 아파트로 구별하여 설계·시공되는데, 기본형 아파트와 확장형 아파트를 만드는 데 드는 비용은 다음과 같이 구별할 수 있다.

공통공사비(C)	기본공사비(A)		
	확장공사비(B)		
	발코니바닥 등 공사비(E)		외부창호공사비(D)

- 기본공사비(A)란 기본형 아파트에만 시공되는 부분을 만들기 위한 공사비이다.
- 확장공사비(B)란 확장형 아파트에만 시공되는 부분을 만들기 위한 공사비이다.
- 공통공사비(C)란 기본형 아파트, 확장형 아파트에 공통적으로 시공되는 부분을 만들기 위한 공사비이다.
- 외부창호공사비(D)란 확장공사비(B) 중 발코니 외부에 설치되는 창호(일명, 새시. 이하 ‘외부창호’라 한다)공사에 필요한 비용을 말한다.
- 발코니바닥 등 공사비(E)란 발코니 바닥을 내부 주거 공간으로 시공하는 공사비로서 확장공사비(B) 중 외부창호 공사에 필요한 비용(D)을 제외한 나머지 공사비를 말한다.

피고들은 2007. 5. 중순경 입주자모집공고를 하였는데 그 주요 내용은 다음과 같다.

- 이 사건 아파트는 총 1,302세대로서 1단지와 2단지로 구별된다는 사실
- 이 사건 아파트의 동별 배치도
- 기본형 아파트와 확장형 아파트의 간략한 도면
- 별도 계약 품목을 제외한 아파트의 분양가격 및 분할납입방법
- 확장공사비(B)에서 기본공사비(A)를 공제하는 방식으로 산정한 확장형 아파트에 관한 추가 분양대금(이하 ‘계약자 부담금액’이라 한다)

피고들은 원고들과 이 사건 아파트공급계약을 체결할 당시 원고들에게 “입주자모집 공고상의 분양가는 발코니 확장 금액이 포함되지 않은 금액이고, 발코니 확장시 입주자모집공고상의 계약자 부담금액을 추가로 지급해야 하나, 발코니 확장에 필요한 비용 중 외부창호 비용만 지급하면 확장형 아파트로 공급하겠다”라는 취지로 설명하였고, “발코니 확장은 무료입니다. [평형별 새시 비용만 부담]”, “발코니 확장! 부담없습니다. [새시 비용만 내세요] 발코니 확장비 무료. 평형별 새시 비용 25평 : 300만원, 34평 :

500만원, 41평 : 700만원, 47평 : 900만원, 57평 : 1,100만원”이라는 안내를 대형스크린, 안내판, 안내문의 형태로 이 사건 아파트의 건물주택 곳곳에 게시하였다.

원고들은 2007. 6. 4.경부터 약 한 달 동안 피고들과 이 사건 아파트 중 별표2 결정내역표의 동호수란 기재 아파트에 관하여 별표2 결정내역표의 총공급대금란 기재 금액을 분양대금으로 하여 각 아파트공급계약(이하 ‘이 사건 아파트공급계약’이라 한다)을 체결하였고, 특히 원고들 중 별표2 결정내역표의 당부판단란 기재 △ 표시 원고들은 그 무렵 피고들과 외부창호에 관한 별매품 공급계약(이하 ‘이 사건 별매품공급계약’이라 한다)도 체결하였으며, 원고들 중 별표2 결정내역표의 당부판단란 기재 × 표시 원고들은 이 사건 별매품공급계약을 체결하지 아니하였다(이하 별표2 결정내역표의 당부판단란 기재 △ 표시 원고들을 ‘별매품공급계약 체결 원고들’이라 하고, 같은 표의 같은란 기재 × 표시 원고들을 ‘별매품공급계약 미체결 원고들’이라 한다).

이 사건 아파트 전체 계약자 중 약 8%는 기본형 아파트를 선택하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 7, 을 8, 을 17, 변론 전체의 취지

2. 채무부존재확인 청구 부분

가. 원고들의 주장

피고들은 사실은 이 사건 아파트공급계약에 따라 원고들로부터 확장형 아파트의 공사에는 소요되지 않는 기본공사비(A)를 지급받게 되므로, 결국 발코니 확장 공사는 원고들이 외부창호 비용 및 기본공사비(A)를 합한 비용을 피고들에게 지급하는 대가로 해 주는 것임에도 불구하고, 원고들에게는 외부창호 비용만 부담하면 확장형 공사를 해 준다고 말하는 방법으로 원고들을 기망하였다. 이에 따라 원고들은 피고들의 위와 같은 기망을 이유로 하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서의 송달로 이 사건 아파

트공급계약 중 기본공사비에 상응하는 부분을 취소하였고, 따라서 원고들은 기본공사비에 상응하는 분양대금을 납입할 의무가 없다.

나. 판단

계약의 일부취소는 일체로서의 법률행위가 가분적일 경우에만 허용되므로 원고들이 취소를 구하는 부분이 가분적인지 여부에 관하여 살펴본다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 아파트공급계약은 기본형 아파트에 관한 공급계약이고, 확장형 아파트를 공급받으려면 별도로 발코니 확장계약을 체결하여야 하며, 발코니 확장계약을 체결할 경우 이 사건 아파트공급계약상 총공급대금 중 기본공사비(A)는 발코니 확장공사에 필요 없는 부분을 공사하기 위한 대금이므로 발코니 확장비용으로 전용되고, 이에 따라 수분양자들은 확장공사비(B)에서 기본공사비(A)를 공제한 금액만 추가로 지급하면 된다. 이와 같은 계약구조를 고려하면, 이 사건 아파트공급계약은 발코니 확장계약과 일체를 이루어 확장형 아파트라는 단일한 목적물에 관한 공급계약이 된다 할 것이므로, 그 중 기본공사비 상당 부분을 분리하여 취소할 수는 없다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 아파트공급계약의 일부취소를 전제로 한 원고들의 채무부존재확인청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 손해배상청구 부분

가. 원고들의 주장

피고들은 ① 사실은 외부창호가 발코니 확장의 필수적인 부분이므로 외부창호비용을 원고들로부터 받는 이상 발코니 확장 비용은 무료가 아님에도 불구하고, 이 사건 아파트에 관한 공급계약을 체결할 당시 원고들에게 외부창호 비용만 부담하면 발코니 확장 비용은 무료라고 말하여 원고들을 기망하였고(이하 ‘제①기망주장’이라 한다. 아래

의 기망주장도 모두 같은 방식으로 표시한다), ② 사실은 이 사건 아파트공급계약상 총 공급대금에는 확장형 아파트 공사에는 불필요한 기본공사비(A)가 포함되어 있고, 이것이 발코니 확장공사에 사용됨에도 불구하고 발코니 확장은 무료라고 말하여 원고들을 기망하였으며, ③ 사실은 이 사건 아파트 1단지와 2단지 사이의 도로가 일반도로임에도 불구하고 주민들만 사용하는 단지 내 도로라고 말하여 원고들을 기망하였고, ④ 사실은 이 사건 아파트에 인접하여 초등학교 설립계획이 없음에도 불구하고 초등학교가 설립된다고 말하여 원고들을 기망하였으며, ⑤ 사실은 기본형 아파트, 확장형 아파트 양자가 선택가능함에도 확장형 아파트만 공급한다고 말하여 원고들을 기망하는 방법으로 불법행위를 하였으므로 이에 따른 손해를 배상해야 한다.

나. 판단

(1) 별매품공급계약 미체결 원고들의 청구 부분

원고들의 위 기망 주장 중 제①, ②기망주장은 원고들과 피고들이 확장형 아파트에 관한 공급계약을 체결하였음을 전제로 하는데, 별매품공급계약 미체결 표시 원고들의 경우 확장형 아파트에 관한 공급계약을 따로 체결하였음을 인정할 증거가 부족하므로 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

원고들의 위 기망 주장 중 제③기망주장은 이를 인정할 증거가 부족하다. 오히려, 갑 7(입주자 모집공고 책자), 갑 21(모델하우스단지광고 조감도), 갑 22(현장공사개요상 1302세대)에 의하면 피고들은 이 사건 아파트의 1단지와 2단지 사이에 위치한 도로의 폭을 23m로 명시하고, 왕복 4차로로 표시하였는데, 폭 23m의 왕복 4차로 도로는 단지내 도로가 아니라고 보는 것이 일반인의 관점에서 합리적이다.

다음으로 원고들의 제④기망주장에 관하여 본다. 갑 28(주택건설사업계획변경승

인신청에 따른 협의회신), 갑 33(시행사 ○○의 학교부지용도변경요청건 취하 관련)에 의하면 피고 ○○은 2007. 6. 18. 도시계획시설(학교)에 대한 도시관리계획결정의 변경을 요청하였다가, 2007. 10. 22. 이를 취하한 사실을 인정할 수 있으나, 갑 4(분양계약서)에 의하면 피고들은 이 사건 아파트공급계약서의 특기사항란에 “남양주교육청의 사정에 따라 타용도로 변경될 수 있다”고 기재하고, 분양계약자들의 확인을 받은 사실을 인정할 수 있는데, 위 인정사실 등에 비추어 보면 피고들이 원고들 주장과 같은 기망행위를 하였다고 인정하기 어렵고, 설령 피고들의 허위사실 고지가 있었다 하더라도 이를 일반상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 없는 기망행위라고 단정하기 어렵다.

원고들의 제⑤기망주장 또한 인정할 증거가 부족하다. 오히려, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 아파트 전체 세대 중 8% 정도는 기본형을 선택한 사실 및 기본형을 선택한 세대에 대하여 당해 아파트를 확장형으로 시공한 후 기본형으로 전환할지, 처음부터 기본형으로 시공할지는 피고들의 경영판단에 속하는 문제라는 점 등에 비추어 보면, 피고들이 원고들에게 기본형 아파트 및 확장형 아파트의 선택가능성에 관련된 기망을 하였다고 인정하기 어렵다.

(2) 별매품공급계약 체결 원고들에 대한 청구 부분

제③~⑤기망주장이 이유 없음은 위에서 살펴본 바와 같으므로, 이하에서는 제①, ②기망주장의 당부에 대하여만 살펴본다.

(가) 제①기망주장

원고들이 주장하는 바와 같은 피고들의 기망행위가 있었음을 인정할 증거가 부족하다. 오히려 확장형 아파트에 외부창호가 필수적으로 필요하다는 점은 일반인의

관점에서도 충분히 알 수 있다는 점을 고려하면, 외부창호 비용만 부담하면 확장공사는 무료라는 취지의 피고들의 의사표시는, 다소 과장된 측면이 있으나 발코니 확장공사를 외부창호비용으로 감액하여 해주겠다는 의사표시로 해석하는 것이 일반인의 관점에서 합리적이라 할 것이다.

(나) 제②기망주장

1) 손해배상책임의 발생

가) 법률상 근거

원고들은 손해배상책임 발생의 법률상 근거로서 민법 제750조 및 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제56조, 제23조를 들고 있는데, 민법과 독점규제 및 공정거래에 관한 법률상 손해배상책임은 불법행위의 존재, 손해의 발생, 인과관계 등을 공통적인 요건으로 하므로, 이하에서는 양자에 공통된 요건을 중심으로 판단하고, 특히 독점규제 및 공정거래에 관한 법률상 손해배상책임발생의 요건이 문제되는 경우에만 따로 살피기로 한다.

나) 피고들의 허위사실 고지 여부

앞서 인정한 사실에 의하면, 별매품공급계약 체결 원고들은 확장형 아파트를 공급받기 위하여 이 사건 아파트공급계약과 이 사건 별매품공급계약을 체결하였으므로 위 원고들이 지급하여야 하는 총공급대금은 이 사건 아파트공급계약에 따른 공통공사비(C)+기본공사비(A) 및 이 사건 별매품공급계약에 따른 외부창호대금이라 할 것인데, 그 중 기본공사비는 확장형 아파트의 공사에는 필요 없고 기본형 아파트를 공사하는 데에만 필요한 비용이므로, 결국 기본공사비(A)는 발코니 확장을 위한 공사비의 일부로 전용된다(이와 같은 점은 피고들이 작성한 갑 7(입주자모집공고책자)에서 발코

니 확장시 계약자 부담금액을 확장공사비(B)에서 기본공사비(A)를 공제하는 방식으로 산정하는 점을 보아도 분명하다}. 따라서, 피고들이 지급하여야 하는 공급대금 중 발코니 확장공사에 사용되는 비용은 기본공사비(A)와 외부창호대금을 합한 금액이다.

한편, 앞서 인정한 바와 같이 피고들은 원고들에게 외부창호 비용만 부담하면 발코니 확장공사는 무료라는 취지의 의사표시를 하였는데, 이와 같은 피고들의 의사표시는 원고들이 외부창호대금만 피고들에게 지급하면 발코니확장공사를 해주겠다는 의사표시로 해석함이 상당한바, 이와 같은 피고들의 의사표시는 이 사건 아파트공급계약과 별매품공급계약을 통하여 원고들이 실제 부담하여야 할 발코니 확장대금인 기본공사비(A)+외부창호대금과는 다른 허위사실의 고지라 할 것이다{피고들은 외부창호비용만 부담하면 발코니 확장은 무료라는 피고들의 의사표시는 갑 7(입주자모집공고 책자)에 기재된 계약자부담금액, 즉 확장공사비(B)에서 기본공사비(A)를 공제한 금액(B-A)을 외부창호비용으로 감액해주겠다는 취지라고 주장하나, 을 8, 9(각 별도계약관련 고객상담확인서, 각 가지번호 포함)에 비추어 보면 피고들의 내심의 의사가 위와 같았다고 인정하기 어렵고, 설령 피고들의 내심의 의사가 피고들의 주장과 같았다 하더라도 법률행위의 해석이란 표의자의 내심을 탐구하는 것이 아니라, 외부로 표현된 표시행위가 가지는 사회적 의미를 밝히는 것인바, 합리적인 일반인의 관점에서 볼 때 피고들의 위와 같은 의사표시는 확장공사비(B)를 외부창호대금으로 감액한다는 의사표시로 봄이 상당하다}.

또한 피고들은 분양, 건설 전문가로서 사실은 이 사건 아파트공급계약 및 이 사건 별매품계약을 통하여 원고들로부터 기본공사비(A)와 외부창호 공사비를 합한 금액을 지급받는 대가로 원고들에게 발코니 확장공사를 해 준다는 사실을 잘 알고 있

다고 봄이 상당하다.

다) 기망성 인정 여부

나아가 위와 같은 허위사실 고지가 불법행위를 구성하는 기망에 해당되는지 살펴본다. 일반적으로 상품의 선전, 광고에 있어 다소의 과장, 허위가 수반되는 것은 그것이 일반상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 하겠으나, 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당된다고 보아야 하고, 그 판단에 있어서는 거래대상 품목의 특성도 고려하여야 한다.

이 사건의 경우, ① 발코니 확장은 아파트공급계약과 별도의 추가계약 사항으로서, 발코니 확장비용은 발코니 확장계약의 중요한 사항이고, 구체적으로 확인가능한 사실인 점, ② 기본형 아파트와 확장형 아파트는 각 아파트에 특유한 시공부분이 있음에도 불구하고 확장형 아파트의 공급은 기본형 아파트와 구별되는 별개의 아파트 공급계약을 체결하는 방식이 아니라 기본형 아파트공급계약을 체결하고, 거기에 추가하여 발코니 확장계약을 체결하는 형태로 이루어지고, 발코니 확장비용은 원고들이 이 사건 아파트공급계약을 통해 지급하기로 한 총공급대금 중 기본공사비(A) 상당액을 발코니 확장 공사비로 전용하고, 부족 부분인 확장공사비(B)에서 기본공사비(A)를 공제한 금액(B-A)을 원고들로부터 추가로 납입받아 충당하는 특수한 구조를 가지고 있는데, 피고들은 이러한 특수한 계약구조에 대하여는 계약 당시에 제대로 설명하지 아니한 채, 외부창호 비용만 내면 발코니 확장은 무료라는 점만을 강조하여 원고들로 하여금 원고들이 발코니 확장 공사를 위해 피고들에게 지급하여야 할 대금이 기본공사비(A)에 외부창호대금을 더한 금액이 아니라 외부창호대금에 한정되는 듯한 착오를 일으키게

한 점, ③ 갑 7(입주자모집공고 책자)에 의하면 원고들이 발코니 확장공사를 위하여 실제로 부담하여야 할 대금인 기본공사비(A)와 외부창호비용을 합산한 금액은 피고들이 원고들에게 제시한 외부창호금액과 비교하면, 약 1.4배 내지 1.8배에 이르는 점, ④ 아파트의 공급계약과 관련하여 수분양자가 갖는 아파트의 가격에 대한 정보는 공급자의 설명에 의존할 수밖에 없는 점, ⑤ 피고들 특히 피고 △△과 같은 대형 건설업체에 대한 수분양자들의 신뢰와 기대는 특히 크고 이는 보호되어야 하는 점 ⑥ 원고들과 피고들 사이의 거래는 아파트를 목적물로 하는데, 아파트와 같은 주택은 생활의 기초가 되는 중요한 물건이므로 거래의 투명성, 공정성, 정직성이 특히 보호되어야 하는 점 등을 고려하면, 피고들의 이 사건 아파트의 발코니 확장대금에 관한 허위 사실 고지는 그 사술의 정도가 사회적으로 용인될 수 있는 상술의 정도를 넘은 것이어서 위법성이 있다 할 것이다. 따라서 피고들은 원고들에게 원고들이 피고들의 위와 같은 불법행위로 인하여 입은 손해를 배상하여야 한다.

2) 손해배상책임의 범위

원고들은 위와 같은 피고들의 기망행위로 인하여 ① 인근 아파트를 선택할 수 있는 기회를 박탈 당하고, 청약통장의 사용에 제한을 당하였는데 그 손해액은 인근 다른 아파트와 이 사건 아파트와의 공급대금 차액 상당액이고(이하 ‘제①손해’라 한다), ② 외부창호계약을 체결하여 계약금 상당액의 손해를 입었으며(이하 ‘제②손해’라 한다), ③ 정신적 고통을 받았다(이하 ‘제③손해’라 한다)고 주장한다.

살피건대, 손해배상책임이 성립하려면 불법행위와 손해 사이에 인과관계가 인정되어야 하는데, 갑 7(입주자 모집공고 책자)에 의하면, 원고들이 이 사건 아파트의 발코니 확장에 관하여 실제로 부담하는 대금은 기본공사비(A)와 외부창호대금을 합한

금액이고, 이 금액은 입주자 모집공고상의 계약자 부담금액(B-A) 보다 약 753만원 내지 1709만원 가량 저렴한 금액인 사실을 인정할 수 있는바, 원고들의 주장에 따라 인근 다른 아파트와 이 사건 아파트가 1,000만원 내지 2,000만원의 공급대금 차이가 있다고 하더라도 위와 같이 원고들이 발코니 확장공사 금액을 약 753만원 내지 1709만원 가량의 할인을 받은 점을 고려하면, 피고들의 위 기망행위가 없었다 하여도 이 사건 아파트는 인근 아파트와 비교하여 가격경쟁력을 갖춘 것으로 봄이 상당하므로, 피고들의 위 기망행위와 원고들의 아파트 선택행위 사이의 인과관계를 인정하기 어렵다 할 것이므로 원고들 주장의 제①손해에 관한 배상책임은 손해의 범위 등에 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다음으로, 원고들이 확장형 아파트의 공급계약을 유지하고, 이를 확장공사비(B) 보다 저렴한 가격에 공급받는 이상 피고들의 위 기망행위를 이유로 하여 발코니 확장 공사와 관련하여 원고들이 어떠한 재산상 손해를 입었다고 할 수는 없으므로 제②손해도 이유 없다.

끝으로 제③손해에 관하여 본다. 고도의 사회적 신뢰에 기하여 이루어지는 거래에 있어서 그 거래의 내용이 사회적 신뢰에 어긋나는 것일 때에는 거래의 상대방은 고도의 신뢰를 침해당한 데에 따른 정신적 고통을 받는 것이 일반적이고, 그와 같은 고도의 신뢰는 법으로 보호되는 이익이라 할 것이다. 따라서 이러한 법익을 침해한 불법행위자는 그로 인한 정신적 고통에 대한 손해도 배상하여야 한다. 이 사건은 삶의 보금자리인 아파트를 대형 건설업체와 분양사업자가 1,302세대나 동시에 분양하는 사안으로서, 이는 통상적인 경우 수분양자의 입장에서서는 자신의 재산의 대부분 및 자신과 가족의 주거생활의 안정을 좌우하는 문제이고, 건설업자나 분양사업자 입장에서도

일거에 막대한 이익을 올릴 수 있는 중요한 사안이므로 고도의 사회적 신뢰에 기하여 이루어지는 거래라 할 것이다. 이와 같은 거래에서 피고들은 확장형 아파트의 분양계약 구조가 다소 복잡하고 특이한 점을 이용하여 “balcony 확장 비용 무료”라고 원고들을 현혹하여 원고들이 마치 기본공사비(A) 상당액을 부담하지 않는 것 처럼 착오에 빠뜨렸고, 이러한 피고들의 행위로 인하여 피고들에 대한 원고들의 신뢰가 파괴되었다 할 것이므로 이로 인하여 원고들이 상당한 정신적 고통을 받았을 것임은 경험칙상 명백하다.

따라서 피고들은 원고들의 위 정신적 고통을 금전지급으로나마 위자할 의무가 있다 할 것인바, 그 액수에 관하여 보건대 이 사건 아파트의 공급대금, 원고들이 실제로 부담하여야 하나 착오를 일으킨 기본공사비(A) 상당액 기타 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 참작하면, 피고들은 위자료로서 원고들에게 별표2 결정내역표의 위자료란 기재의 각 금액 및 이에 대한 지연손해금을 각 지급함이 상당하다.

4. 별매품 계약 체결 원고들의 계약금반환청구 부분

가. 강박으로 인한 취소 및 계약금반환청구에 관한 판단

원고들은, 피고들이 원고들에게 “이 사건 별매품 계약을 체결하지 않으면 이 사건 아파트공급계약을 체결하여 줄 수 없다, 추후에 공사지연에 대한 책임을 물어 아파트공급계약을 파기한다, 아파트 내부로 비가 들어쳐서 자재가 손상되더라도 △△은 아무런 책임이 없고 수리도 해주지 않겠다, 전세대가 확장형 공사이므로 balcony 공사가 함께 이루어져야 한다”는 등의 협박을 하였고, 원고들은 위와 같은 피고들의 협박에 겁을 먹어 이 사건 별매품공급계약을 체결하고 계약금을 지급하였는바, 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 별매품공급계약을 취소하였으므로, 피고들은 원고들에게 그 원

상회복으로서 원고들이 지급한 계약금을 반환할 의무가 있다고 주장하나, 원고들의 주장과 같은 강박사실을 인정할 증거가 부족하므로 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 사기로 인한 취소 및 계약금반환청구에 관한 판단

원고들은, 피고들이 사실은 외부창호는 발코니 확장공사의 필수적인 부분으로서 서로 분리가 가능한 부분이 아님에도 분리가 가능한 것처럼 말하는 방법으로 원고들을 기망하여 이 사건 별매품공급계약을 체결하고 계약금을 지급하였는바, 원고들은 이 사건 2008. 5. 16.자 원고들의 준비서면의 송달로써 이 사건 별매품공급계약을 취소하였으므로, 피고들은 원고들에게 그 원상회복으로서 원고들이 지급한 계약금을 반환할 의무가 있다고 주장하나, 앞서 별매품 계약 체결 원고들의 손해배상청구 중 제①기망주장에 관한 판단에서 살펴본 바와 같이 원고들이 주장하는 바와 같은 피고들의 기망행위가 있었음을 인정할 증거가 부족하므로 이 부분 청구도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고들은 별매품 계약 체결 원고들에게 별표2 결정내역표 위자료란 기재 각 금원 및 이에 대하여 피고들의 불법행위일 이후로서 위 원고들이 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2007. 11. 20.부터 피고들이 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2009. 1. 23.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다할 것이므로, 별매품 계약 체결 원고들의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 기각하며, 별매품 계약 미체결 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이효두 _____

 판사 이재홍 _____

 판사 강란주 _____