

## 손해배상(기)

[수원지방법원 성남지원 2008. 1. 16. 2006가합10886]



### 【전문】

### 【원 고】

### 【피 고】

【변론종결】2007. 12. 26.

### 【주문】

】

1. 피고들은 연대하여 원고 1, 2, 3, 4, 5, 6에게 각 18,853,800원, 원고 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16에게 각 14,232,000원 및 위 각 돈에 대한 2006. 12. 9.부터 2007. 1. 16.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고들이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】 피고들은 연대하여 원고 1, 2, 3, 4, 5, 6에게 각 31,423,000원, 원고 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16에게 각 23,720,000원 및 위 각 돈에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

### 【이유】

#### 】1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1호증의 1 내지 갑 3호증의 4, 갑 5호증, 갑 12호증의 1 내지 갑 14호증의 2, 을 1호증의 1 내지 을 5호증의 25, 을 7호증의 각 기재, 갑 4호증의 1, 2, 갑 6 내지 11호증, 을 6호증의 각 영상, 증인 소외 1, 3, 4의 각 증언(다만 증인 소외 1의 증언 중 뒤에서 믿지 않는 부분 제외), 이 법원의 검증결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있고, 이에 반하는 듯한 증인 소외 1의 일부증언은 믿지 아니하며, 달리 반증이 없다.

가. 피고 1 주식회사는 아산시 방축동 (지번 생략) 외 12필지 지상에 ○○ 아파트(지하 1층, 지상 15층, 7개동 아파트 256세대, 근린생활시설 1개동, 이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 분양한 시행사이고, 피고 2 주식회사는 피고 1 주식회사로부터 위 아파트의 신축공사를 도급받아 건축한 시공사이며, 위 피고들 사이의 공사도급계약의 주요 내용은 다음과 같다.

#### 제3조 (업무의 범위)

1. 피고 1 주식회사가 주관하여 이행할 업무의 범위는 아래와 같다.

#### ④ 설계 및 감리업무의 주관 및 비용부담(계약)

⑤ 건본주택 건립비용, 운영비, 분양관련 업무 및 제경비 등

2. 피고 2 주식회사가 주관하여 이행할 업무의 범위는 아래와 같다.

① 설계도면에 의한 건축물 시공

② 건본주택 건립지원

③ 피고 1 주식회사의 분양사업에 대한 각종 업무지원

#### 제7조 (분양업무)

1. 분양업무는 피고 1 주식회사가 주관하여 시행한다(단, 분양업체 선정시 피고 2 주식회사와 협의 후 선정).

2. 피고 1 주식회사는 그의 비용으로 분양업무를 이행하고, 피고 2 주식회사는 이를 적극 협조한다.

나. 원고 1, 2, 3, 4, 5, 6은 2004. 8. 4.부터 2005. 12. 2.까지 사이에 각 위 아파트 46평형(155.0494㎡) 중 최상층에 관하여 대금 279,993,000원에, 원고 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16은 각 위 아파트 35평형(116.8550㎡) 중 최상층에 관하여 대금 199,350,000원에 피고 1 주식회사와 분양계약을 체결하였고, 위 계약을 체결함에 있어 피고 2 주식회사는 시공사로서 기명·날인하였다.

다.

원고들이 분양받은 각 최상층 아파트는 아래와 같이 총분양가가 35평형(116.8550㎡)의 경우 23,720,000원, 46평형(155.0494㎡)의 경우 31,423,000원이 각 더 비싸게 책정되었다.

? 기준층 총분양가최상층 총분양가추가금액증가비율(추가금액/기준층분양가)35평형175,630,000원199,350,000원23,720,000원약 13.50%46평형248,570,000원279,993,000원31,423,000원약 12.64%

라. 최상층 아파트의 가격이 기준층에 비해서 위와 같이 높은 이유는 최상층의 경우 천정고를 높여 쾌적성이 증가되고, 조망권이나 일조권도 타층에 비하여 높은 것으로 평가되는 이유도 있지만, 주된 이유는 최상층의 경우, 바닥과 천정 사이의 일부에 다락을 설치함으로써 바닥 면적에는 포함되지 아니하는 별도의 공간을 마치 복층과 같이 활용할 수 있다고 기대되었기 때문이다.

마. 피고 1 주식회사는 2004. 12.경 신림씨앤디 주식회사(이하 '신림씨앤디'라고 한다)과 분양대행계약을 체결하였는데, 그 구체적인 내용은 아래와 같다.

#### 제2조 (영업범위)

1. 피고 1 주식회사가 지정하는 목적물의 분양대행 영업행위

2. 피고 1 주식회사가 위임하는 분양에 필요한 기획, 광고, 홍보행위

4. 피고 1 주식회사가 지정하는 분양사무실 사용 및 관리행위

#### 제10조 (승인사항)

신림씨앤디는 분양대행 업무를 수행함에 있어 다음 각 호의 경우에는 피고 1 주식회사의 사전승인을 득하여야 한다.

## 2. 광고, 간판 및 기타 홍보물의 제작과 상호사용

바. 신림씨앤디는 피고 1 주식회사로부터 위 아파트 분양과 관련한 일체의 자료를 받아 분양안내책자(을 3호증)를 만들었고, 피고 2 주식회사는 위 책자의 내용을 검토하고 승인하였는데, 위 책자에 제15쪽에 수록된 위 아파트 최상층의 조감도 상 다락의 지붕은 수평으로 되어 있고, 다락에 책상과 의자가 설치되어 있으며, 다락의 벽에는 벽걸이 TV와 비슷한 크기의 액자가 걸려 있고, '수납공간 및 개인 취미생활 공간을 활용할 수 있는 다락방을 설치하였습니다'라는 문구가 기재되어 있는바, 분양광고의 내용도 그와 같고, 견본주택도 위 조감도와 같이 만들어졌으며, 견본주택에는 다락에 사람의 모형이 세워져 있었다.

사. 그리고 위 분양안내책자에는 이 사건 아파트가 '○○'이라고 특정되어 있고, 조감도 상의 아파트 외벽에도 '○○'이라고 표시되어 있으며, 마지막 면에는 '기적을 짓는 기업, 피고 2 주식회사'라는 제목 아래 피고 2 주식회사의 기업 이미지 광고와 기업 연혁이 기재되어 있고, '기술로 만든 기적, 대한민국 곳곳에 피고 2 주식회사의 신화가 세워집니다', '피고 2 주식회사는 아파트를 짓지 않습니다, 행복을 짓습니다'라는 문구 아래 피고 2 주식회사가 건축하였다는 ○○대교와 분당 및 산본의 ○○아파트, 서울지방 □□□, 서울 △△△호텔 등의 사진이 있으며, 피고 1 주식회사는 뒷표지에 시공사 피고 2 주식회사라고 쓰여진 부분 아래에 작게 시행사로 표시되어 있을 뿐이다.

아. 신림씨앤디 소속 직원들은 이 사건 아파트의 견본주택에 상주하면서 원고들에게 이 사건 아파트의 최상층에 설치된 다락은 아이들의 공부방으로도 쓸 수 있고, 시부모님을 모시고 사는 가정의 경우 자식이 다락에서 살 수도 있다고 하는 등 위 다락에서 일상생활이 가능한 것과 같이 설명하고 분양계약을 체결하였는데, 이들이 피고 2 주식회사의 명함을 가지고 있었기 때문에 원고들은 위 직원들이 피고 2 주식회사 소속이라고 생각하였고, 피고들은 위 견본주택에 상주하지는 아니하였으나 일주일에 1회 위 견본주택에 나와 분양대책회의를 하였다.

자. 피고들은 2006. 9. 28. 처음으로 입주자들에게 공사현장을 공개하였는데, 그 실제 모습이 분양광고 등과 상이하여 최상층을 분양받은 입주자들은 그 모습을 보고 당황하여 피고들에게 항의를 한 바 있다.

차. 원고 15가 계약한 106동 1101호(35평형)의 경우 거실에서 다락으로 올라가는 계단의 좌우 너비는 성인 1명이 겨우 올라갈 수 있을 정도로 좁고, 급경사를 이루고 있으며, 다락의 천장은 약 30° 정도로 경사져 있고, 바닥부터 천장까지 가장 낮은 곳의 높이는 55cm, 가장 높은 곳의 높이는 140cm이며, 가장 높은 곳에서도 성인이 허리를 펴고 걸어다닐 수 없었고, 원고 2가 계약한 101동 1102호(46평형)의 경우는 바닥부터 천장까지 가장 낮은 곳의 높이는 46cm, 가장 높은 곳의 높이는 152cm인 외에는 위 106동 1101호와 같으며, 나머지 원고들이 계약한 각 아파트들도 구조가 그 평수에 따라 위 각 아파트들과 같다.

카. 원고들은 이 사건 아파트 최상층의 분양가가 기준층에 비하여 높게 책정되어 있음에도 분양안내책자 및 견본주택과 같은 형상을 기대하고 이 사건 아파트의 최상층에 관하여 각 분양계약을 체결하였고, 그와 같은 이유로 이 사건 아파트 기준층의 경우 현재까지 미분양분이 남아있는 반면에, 최상층의 경우 조기에 분양이 마감되었다.

## 2. 주장 및 판단

### 가. 손해배상책임의 발생

#### (1) 피고 1 주식회사에 대하여

##### ㉠ 주장

원고들은, 피고 1 주식회사는 분양안내책자, 분양광고, 건본주택 및 건본주택 내 분양담당직원의 설명과 같은 형상의 다락을 갖춘 아파트를 분양하여 주기로 하였음에도 이를 이행하지 아니하였으므로 그와 같이 시공되지 아니한 하자에 대한 손해를 배상할 책임이 있다고 주장한다.

##### ㉡ 판단

분양계약의 목적물인 아파트에 관한 외형·재질 등이 제대로 특정되지 아니한 상태에서 체결된 분양계약은 그 자체로서 완결된 것이라고 보기 어렵다 할 것이므로, 비록 분양광고의 내용, 건본주택의 조건 또는 그 무렵 분양회사가 수분양자에게 행한 설명 등이 비록 청약의 유인에 불과하다 할지라도 그러한 광고 내용이나 조건 또는 설명 중 구체적 거래조건, 즉 아파트의 외형·재질 등에 관한 것으로서 사회통념에 비추어 수분양자가 분양자에게 계약 내용으로서 이행을 청구할 수 있다고 보이는 사항에 관한 한 수분양자들은 이를 신뢰하고 분양계약을 체결하는 것이고 분양자들도 이를 알고 있었다고 보아야 할 것이므로, 분양계약시에 달리 이익을 유보하였다는 등의 특단의 사정이 없는 한, 분양자와 수분양자 사이에 이를 분양계약의 내용으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 봄이 상당하므로( 대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 등 참조), 그러한 경우 분양자는 분양계약의 내용이 된 분양광고대로 시공되지 아니한 부분에 대한 손해를 배상할 책임이 있다 할 것인바, 돌이켜 이 사건에 있어서 보건대, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 아파트의 최상층의 분양가격이 기준층에 비해 높게 책정된 점 및 그럼에도 불구하고 원고들이 최상층을 분양받은 이유는 다락의 설치 때문인 점은 앞서 본 바와 같으므로, 다락의 형상(구조나 크기)은 분양계약의 중요한 부분으로서 원고들이 피고 1 주식회사에게 계약 내용으로서 그 이행을 청구할 수 있다 할 것이고, 따라서 피고 1 주식회사는 원고들에게 분양안내책자 등에서 광고·설명한 바와 같이 수평의 천장을 가지고, 벽면에 책상을 배치할 수 있을 정도의 공간이 확보된 다락이 설치된 아파트를 제공할 의무가 있다 할 것인데, 실제 피고 1 주식회사가 원고들에게 제공한 아파트의 다락은 그 형상이 기초사실 차.항과 같이 시공되어 피고 1 주식회사의 광고·설명과 차이가 있고, 그에 따라 피고 1 주식회사의 광고·설명과 같은 활용이 어렵다고 봄이 상당하므로, 피고 1 주식회사는 원고들에게 그로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

#### (2) 피고 2 주식회사에 대하여

##### ㉠ 주장

피고 2 주식회사는 이 사건 아파트가 분양광고와 같은 형상을 다락을 갖추었다는 허위·과장 광고를 함으로써 원고들로 하여금 이를 믿고 이 사건 아파트를 분양받도록 하였으므로 그와 같은 광고 내용과 다른 부분에 대하여 손해를 배상하여야 한다고 주장함에 대하여, 피고 2 주식회사는 자신은 시공자에 불과하여 설계도면에 따라 시공하였을 뿐이고, 위 광고는 피고 1 주식회사가 한 것이라고 주장한다.

(나) 판단

상품의 선전, 광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 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 해당한다고 할 것이고, 한편 현대 산업화 사회에 있어 소비자가 갖는 상품의 품질이나 가격 등에 대한 정보는 대부분 생산자 및 유통업자의 광고에 의존할 수밖에 없는 것인바( 대법원 1993.8.13. 선고 92다52665 판결 등 참조), 일반인들로서는 분양광고 등에 이름이 알려진 시공사의 명칭이 들어가 있는 경우 아파트의 품질 및 광고내용의 진실성에 대하여 더 높은 신뢰와 기대를 가지게 된다고 할 것이어서 이러한 경우의 일반인의 신뢰나 기대는 보호되어야 하고, 그와 같이 이른바 '브랜드 가치'를 보유한 시공사는 시행사와의 도급계약을 비롯한 일체의 사업수행시 그와 같은 고객의 신뢰를 무기로 협상에서 유리한 고지를 점하는 이익을 향유할 뿐 아니라, 브랜드 가치 자체를 자산과 같이 평가받을 수 있으므로, 자신의 상호가 표시되는 것을 용인 또는 묵인한 시공사로서는 분양계약자들에 대하여 적어도 분양광고가 허위·과장된 부분이 없이 실제의 설계 및 계획을 반영한 것이라는 점을 담보할 의무가 있다고 봄이 상당하다.

둘이켜 이 사건에 있어서 보건대, 앞서 인정된 사실 및 을 1호증의 1, 2의 각 기재, 증인 소외 1의 일부 증언에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, 이 사건 아파트의 명칭 자체에 피고 2 주식회사의 상호가 포함되어 있는 점, 피고 2 주식회사가 사전에 검토하여 승인한 바 있는 분양안내책자에도 피고 2 주식회사의 표시가 주를 이루고, 피고 1 주식회사는 뒷표지에 작게 기재되어 있을 뿐인 점, 피고 1 주식회사는 2001년에 설립되어 자본금은 3억 원에 직원은 8명이고 아파트 시행은 이 사건 아파트가 처음인 점, 피고 2 주식회사는 분당, 일산 등지에 아파트를 시공한 경험이 풍부한 전문 건설 회사인 점, 피고 1 주식회사와 피고 2 주식회사 사이 도급계약서 상에 분양업무는 피고 1 주식회사가 주관하기로 하였지만, 피고 2 주식회사는 이에 협조하기로 하였고, 피고 2 주식회사로서도 공사대금을 지급받기 위해서는 분양현황에 이해관계가 있어 피고 1 주식회사와 건본주택에서 정기적으로 분양대책회의까지 한 점 등을 종합하여 보면, 피고 2 주식회사는 분양광고 등에 자신의 상호가 사용됨을 용인하였고, 이 사건 아파트 최상층 다락 부분을 설계도면대로 시공을 할 경우 그 효용가치가 크지 않으며, 더욱이 분양광고와 같은 구조가 나오지 않는 점을 미리 알 수 있었다고 봄이 상당하므로, 피고 1 주식회사에게 설계 변경을 제의하거나, 분양광고 중 오해를 불러일으킬 수 있는 부분에 대하여 미리 조치를 취할 의무가 있다고 할 것이고, 그와 같은 의무를 위반함으로써 원고들이 피고 2 주식회사를 신뢰하고 분양계약을 체결하여 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 손해배상의 범위

원고들이 입은 손해는 '분양안내책자와 같은 구조와 크기를 가진 다락이 설치된 아파트의 가치'와 '현재 상태와 같은 다락이 설치된 아파트의 가치' 사이의 차액이라고 봄이 상당한 바, 원고들이 위 가치차액을 구체적으로 입증하지 못하고 있는 이 사건에 있어, 앞서 인정된 사실에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, 최근 분양한 아파트 중 다락이 설치되어 있지 아니한 경우라도 높은 층고나 조망권 등을 고려하여 기준층보다 분양가가 3%정도 높게 책정된 사례가 발견되는 점, 이 사건 다락의 경우 일상 생활공간으로 활용하기는 어렵지만 다락이 설치되지 않은 경우에 비하여 수납이나 인테리어 측면에서 활용의 여지가 있는 점, 이 사건 다락의 설치를

위하여 일부 추가비용이 소요된 점(피고들은 이 사건 다락의 설치를 위하여 35평형의 경우 12,802,000원, 46평형의 경우 15,605,000원 상당의 공사비가 추가로 지출되었다고 주장하나, 피고들이 제출한 자료만으로는 위 비용이 다락을 설치하지 아니한 경우보다 수순하게 증가된 비용이라고 보기는 어려우므로 위 비용 전부를 손해배상액에서 참작할 것은 아니다) 등을 종합적으로 고려하여 보면, 손해배상의 범위는 각 추가된 분양금액의 60%로 정함이 상당하다.

### 3. 결론

그렇다면 피고들은 연대하여 46평형 계약자인 원고 1, 2, 3, 4, 5, 6에게는 각 18,853,800원( $31,423,000\text{원} \times 0.6$ ), 35평형 계약자인 원고 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16에게는 각 14,232,000원( $23,720,000 \times 0.6$ ) 및 각 이에 대한 불법행위일 이후로서 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음 날임이 기록상 명백한 2006. 12. 9.부터 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결선고일인 2007. 1. 16.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다 할 것이므로, 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박희승(재판장) 민달기 조은경