

손해배상(기)

[서울고법 2007. 1. 10. 2006나45598]



【판시사항】

- [1] 대규모 아파트 등을 분양하는 자가 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 설치 등을 통해 아파트의 입지조건이나 주변 자연환경, 교통환경, 시설 등에 관하여 다소 과장되게 광고한 내용이 분양계약서에 포함되지 않은 경우, 분양계약의 내용이 되었다고 볼 수 있는지 여부(한정 소극)
- [2] 아파트 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 등을 통하여 제시된 내용이 분양계약서에 명시되지 않은 경우, 분양계약의 내용이 되었다고 보아야 하는지 여부의 판단 기준
- [3] 아파트 신축업체가 분양안내책자에 전철역까지 걸리는 시간, 원격진료시스템 등의 시설 등에 관하여 다소 과장되게 광고하였지만, 이러한 분양광고는 청약의 유인에 불과할 뿐 분양계약의 내용이 되었다고 볼 수 없고, 일반 상거래의 관행이나 신의칙에 비추어 충분히 시인될 수 있는 한도 내로 보여 기망행위에 해당한다고 볼 수 없다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 대규모 아파트 등을 분양하는 자가 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 설치 등을 통하여 아파트의 입지조건이나 주변 자연환경, 교통환경, 시설 등에 관하여 다소 과장되게 광고를 하였다고 하더라도 그러한 광고내용이 분양계약서에 포함되어 있지 않은 경우에는 그것이 상거래 관행이나 신의칙에 비추어 그 상당성을 인정할 수 있는 한도 내에서는 '청약의 유인'에 불과할 뿐 분양계약의 내용이 되었다고 볼 수 없다.
- [2] 아파트 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 등을 통하여 제시된 내용이 분양계약서에 명시되지 않았음에도 불구하고 분양계약의 내용이 되었다고 보아야 하는지 여부는 상거래에서 어느 정도의 과장된 광고나 홍보가 허용된다는 점을 고려한 다음, 그것이 아파트의 구조, 시설, 기능 등 분양계약의 본질적인 내용과 관련된 사항인지 여부, 개별적인 분양계약서에 표시하기 부적당한 내용, 즉 아파트 공용시설의 구조, 크기, 재료, 배치 등에 관한 사항인지 여부, 수분양자들이 당해 분양계약을 체결함에 있어 중요하게 고려할 만한 사항인지 여부, 기타 분양계약 당시의 주택공급현황이나 일반 상거래 관행 등을 종합하여 결정하여야 한다.
- [3] 아파트 신축업체가 분양안내책자에 전철역까지 걸리는 시간, 원격진료시스템 등의 시설 등에 관하여 다소 과장되게 광고하였지만, 이러한 분양광고는 청약의 유인에 불과할 뿐 분양계약의 내용이 되었다고 볼 수 없고, 일반 상거래의 관행이나 신의칙에 비추어 충분히 시인될 수 있는 한도 내로 보여 기망행위에 해당한다고 볼 수 없다고 한 사례.

【참조조문】

- [1] 민법 제105조, 제527조
- [2] 민법 제105조
- [3] 민법 제105조, 제110조

【참조판례】

[1] 대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결(공2001하, 1449)

【전문】

【원고, 항소인】 원고 1 외 208인 (소송대리인 법무법인 동인 담당변호사 문장록 외 2인)

【피고, 피항소인】 피고 주식회사 (소송대리인 변호사 최세학 외 1인)

【제1심판결】 서울서부지법 2006. 4. 21. 선고 2005가합3472 판결

【변론종결】 2006. 11. 29.

【주문】

】

1. 원고들의 항소를 각 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

【청구취지 및 항소취지】1. 청구취지 : 피고는 원고들에게 각 3,736,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚을 때까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.2. 항소취지 : 제1심판결을 취소하고, 피고는 원고들에게 각 1,912,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚을 때까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

【청구취지 및 항소취지】1. 청구취지 : 피고는 원고들에게 각 3,736,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚을 때까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.2. 항소취지 : 제1심판결을 취소하고, 피고는 원고들에게 각 1,912,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚을 때까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

【이유】

】 1. 기초 사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제4호증의 1, 2, 을 제1 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고들은 2000. 1.경부터 2000. 3.경까지 피고와 사이에 부천시 원미구 상동 (번지 생략)(아파트명 생략)아파트 34평형 5개 동 256세대(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 중 각 1세대씩을 분양받기로 하는 내용의 아파트 분양계약을 각 체결하였고, 피고는 2000년 초경 이 사건 아파트의 신축공사에 착공하여 2002. 4.경 완공하였으며, 원고들은 2002. 5.경 각자 분양받은 아파트에 입주하였다.

나. 피고는 이 사건 아파트를 분양하기 위해 이 사건 아파트의 신축공사 현장 부근에 모델하우스를 짓고 분양광고를 하였는데, 당시 배포한 분양안내책자에는 "경인전철 송내역이 5분, 수도권 동서남북을 잇는 순환고속도로가 탁 트인 생활을 열어줍니다.

", "5분 거리의 경인전철 송내역과 부개역, 인천지하철 3호선으로 초특급 광역교통망 구축", "초고속 정보통신망을 구축하여 초고속 데이터전송, 인터넷, 원격진료 및 의료서비스 지원을 손쉽게 빠르게 이용할 수 있습니다.

", "몸이 아파도 이제 병원에 직접 갈 필요가 없습니다.

화상전화를 통해 집에서도 의사에게 진찰받을 수 있으니까요", "방범·방재 기능의 첨단 홈오토메이션 및 무인경비시스템, CCTV", "생활 속의 자연공간인 1층 개인정원", "1층 세대에 전용정원 제공, 1층 세대를 위해 전면 발코니와 바로 연결되는 별도의 전용정원을 마련해 드립니다.

"라는 내용이 기재되어 있고, 이 사건 아파트의 신축부지와 인근 전철역, 모델하우스의 위치 등이 표시된 약도도 첨부되어 있다.

다.

피고가 완공한 이 사건 아파트에는 초고속 통신망이 구축되어 있고, 각 세대별로 홈오토메이션이, 공동현관에는 무인경비시스템이, 주차장 등에는 CCTV가 각각 설치되어 있으며, 1층 세대의 발코니 앞에는 수목이 식재된 정원과 1층 전면 발코니에서 정원으로 나갈 수 있는 계단 등도 설치되어 있다.

라. 이 사건 아파트에서 가장 가까운 전철역은 부천 송내역이고, 그 거리는 약 2.5km 정도이며, 보통 사람이 도보로 갈 경우 약 30분 정도 걸린다.

마. 한편, 피고는 2004. 1. 28. 이 사건 아파트 입주자들과 사이에 승강기 너비의 기준미달과 관련한 분쟁을 종결지으면서 승강기에 CCTV를 설치하고 지하주차장에 추가로 CCTV를 설치하며 관리사무소와 경비실에 DVR 모니터를 설치하여 주기로 합의하였고, 2004. 3.경 그 공사를 모두 마쳤다.

2. 원고들의 주장

가. 피고가 배포한 분양안내책자에는 이 사건 아파트의 주변 교통환경과 관련하여 "이 사건 아파트에서 전철역까지 5분 거리"라고 기재되어 있고, 이러한 내용은 개별 분양계약서에 명시되어 있지 않더라도 당연히 분양계약의 내용이 되었다고 보아야 하며, 여기서 '5분'이라 함은 도보로 걸리는 시간을 말한다고 할 것인데, 이 사건 아파트와 송내 전철역은 2.5km 정도 떨어져 있어 도보로 30분 정도 걸리므로, 피고는 분양계약의 내용대로 이행하지 않은 채무불이행 책임 또는 허위·과장광고 등 기망행위로 인한 불법행위책임을 부담한다고 할 것이고, 따라서 피고는 원고들에게 재산적 손해로서 원고들이 지난 3년간 이 사건 아파트에서 전철역까지 도보가 아닌 택시를 이용함으로써 추가로 지출한 교통비 각 2,736,000원(=택시기본요금 1,900원 × 2회 왕복 × 주당 5일 × 4주 × 12개월 × 3년) 중 원고들 과실을 감안하여 각 912,000원을, 위와 같은 교통불편으로 인하여 받은 정신적 손해로서 각 500,000원의 위자료를 배상할 의무가 있다.

나. 또한, 피고가 분양안내책자에서 설치해 주기로 한 원격진료시스템, 무인경비시스템, 첨단 CCTV 시설 등도 당연히 분양계약의 내용이 되었다고 보아야 하는데, 피고는 이를 설치하지 않았거나 불완전하게 설치하였으므로, 피고는 원고들에게 채무불이행 또는 불법행위로 인한 정신적 손해로서 각 300,000원의 위자료를 배상할 의무가 있다.

다.

마지막으로, 피고가 1층 입주자들에게만 전용정원을 제공하여 1층 이외의 입주자들은 이 사건 아파트의 공동시설인 정원을 이용하지 못하는 손해를 입었고, 또한 1층 입주자들은 전용정원을 만들기 위하여 식재된 나무울타리를 제거하여야만 하는 손해를 입었으므로, 피고는 원고들에게 그에 상응하는 위자료로서 각 200,000원을 배상할 의무가 있다

3. 판 단

가. 분양광고 및 기망행위에 관한 법리

- (1) 대규모 아파트 등을 분양하는 자가 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 설치 등을 통하여 아파트의 입지조건이나 주변 자연환경, 교통환경, 시설 등에 관하여 다소 과장되게 광고를 하였다고 하더라도 그러한 광고내용이 분양계약서에 포함되어 있지 않은 경우에는 그것이 상거래 관행이나 신의칙에 비추어 그 상당성을 인정할 수 있는 한도 내에서는 '청약의 유인'에 불과할 뿐 분양계약의 내용이 되었다고 볼 수 없다고 할 것이다.

한편, 아직 대단위 아파트가 완공되지 않은 상태에서 대략의 위치만을 정한 채 평형과 대지 면적만을 특정하여 사전 분양하는 경우에는, 분양자는 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 설치 등을 통하여 불특정 다수의 수요자들에게 아파트의 위치, 평형, 구조, 단지 전체의 크기와 배치 등은 물론 주변 여건이나 특별한 편의시설, 공용시설인 주차장, 정원 등의 배치와 면적, 기타 주요시설 등과 그에 기초한 동호수와 평형 등에 따른 분양금액과 그 납부조건 등에 관하여 일률적으로 미리 알리게 되고, 분양희망자들은 그와 같은 내용을 토대로 아파트 분양청약을 하게 되며, 그 후 추첨을 거쳐, 분양자는 당첨자들과 사이에 자신이 미리 마련한 정형화된 아파트 분양계약서를 토대로 분양계약을 체결하는 절차를 밟게 되는데, 이 경우 분양자는 장차 완공될 아파트가 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 등에서 제시된 것과 동일한 시설, 환경, 품질 등을 구비하고 있다는 것을 명시적 또는 묵시적으로 보증한 것이라고 할 것이고, 수분양자들도 분양자의 그와 같은 보증을 믿고 분양계약을 체결한 것이라고 봄이 상당하다고 할 것이지만, 다른 한편으로는, 위와 같은 대단위 아파트의 사전 분양이라고 하더라도, 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 등에서 제시된 내용이 모두 분양계약의 내용이 된다고 볼 수는 없고, 경우에 따라서는 앞서 본 바와 같이 분양계약서에 명시적으로 포함되지 않은 내용은 '청약의 유인'에 불과한 것으로 보아야 할 경우도 있다고 할 것이다.

결국, 분양광고나 분양안내책자, 모델하우스 등을 통하여 제시된 내용이 분양계약서에 명시되지 않았음에도 불구하고 분양계약의 내용이 되었다고 보아야 하는지 여부는 상거래에서 어느 정도의 과장된 광고나 홍보가 허용되는 점을 고려한 다음, 그것이 아파트의 구조, 시설, 기능 등 분양계약의 본질적인 내용과 관련된 사항인지 여부, 개별적인 분양계약서에 표시하기 부적당한 내용, 즉 아파트 공용시설의 구조, 크기, 재료, 배치 등에 관한 사항인지 여부, 수분양자들이 당해 분양계약을 체결함에 있어 중요하게 고려할 만한 사항인지 여부, 기타 분양계약 당시의 주택공급현황이나 일반 상거래 관행 등을 종합하여 결정하여야 할 것이다.

- (2) 한편, 과장광고의 기망성과 관련하여서는, 상품의 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장이나 허위 또는 지나친 주관적인 예측이 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 할 것이다(대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다27510 판결, 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 등 참조).

나. 전철역까지 걸리는 시간 관련

피고가 배포한 분양안내책자에는 "이 사건 아파트에서 전철역까지 5분 거리"라고 기재되어 있는데, 실제로 이 사건 아파트와 송내 전철역까지는 2.5km 정도 떨어져 있어 도보로 30분 정도 걸리는 사실은 앞서 본 바와 같고, 분양안내책자에 교통수단을 명시하지 않은 이상 '5분'이라 함은 도보로 걸리는 시간을 말한다고 할 것이다.

그러나 앞서 본 바와 같이 위 분양안내책자에는 이 사건 아파트의 신축부지와 인근 전철역, 모델하우스의 위치 등이 표시된 약도도 첨부되어 있는 점, 모델하우스를 방문한 바 있는 원고들은 이 사건 아파트의 주변 교통환경이나 전철역까지의 거리 등을 어느 정도 파악하였을 것으로 보이는 점, 더구나 위와 같은 사항이 분양계약의 본질적인 내

용과 관련이 있다고 보기 어렵고, 이 사건 아파트나 전철역이 대로변에 위치하고 있는 것으로 보아 원고들도 분양계약을 체결함에 있어 그다지 중요하게 고려하지 않았을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 위와 같은 분양광고의 내용은 청약의 유인에 불과할 뿐 분양계약의 내용이 되었다고 볼 수 없다.

또한, 피고가 위와 같이 다소 과장하여 광고한 것은 사실이지만, 일반 상거래의 관행이나 신의칙에 비추어 충분히 시인될 수 있는 한도 내로 보여지므로, 기망행위에 해당한다고 볼 수도 없다.

다.

원격진료시스템, 무인경비시스템, 첨단 CCTV 시설 관련

우선, 피고가 분양안내책자에서 광고한 '원격진료시스템'이라 함은 환자가 병원에 직접 가지 않고 화상전화를 통해 집에서도 의사의 진찰을 받을 수 있는 시스템을 말하고, 이러한 시스템은 이 사건 아파트에 초고속 통신망을 설치함으로써 완성되는 것이 아니라 그러한 소프트웨어를 갖춘 병원과의 제휴를 통하여 긴밀하게 협력해야만 가능하다고 할 것인바, 피고는 이 사건 아파트에 초고속 정보통신망을 구축할 예정인데 그로써 초고속 데이터전송, 빠른 인터넷, 인터넷 민원처리, 홈쇼핑, 홈뱅킹 등이 가능하게 될 것임을 광고하는 과정에서 장래에는 '원격진료시스템'도 가능할 것으로 예상하여 그와 같이 광고한 것으로 보이는 점, 위와 같은 사항은 아파트 분양사업을 수행하는 피고의 노력만으로는 이루어질 수 없는 것으로서 피고의 주관적 예상 또는 희망에 불과함이 그 내용상 명백한 점, 피고는 이 사건 아파트에 원격진료시스템의 기반시설이라고 할 수 있는 초고속 통신망을 구축한 점 등을 종합하여 보면, 위와 같은 분양광고는 청약의 유인에 불과할 뿐 분양계약의 내용이 되었다고 볼 수 없고, 또한 피고가 주관적인 희망사항에 불과한 것을 다소 과장하여 광고한 것은 사실이지만, 일반 상거래의 관행이나 신의칙에 비추어 충분히 시인될 수 있는 한도 내로 보여지므로, 기망행위에 해당한다고 볼 수도 없다.

다음으로, 무인경비시스템, 첨단 CCTV 시설에 대하여 보면, 위 시설은 개별적인 분양계약서에 표시하기 부적당한 아파트의 공용시설에 관한 사항으로서 분양계약의 내용이 되었다고 보아야 할 것이지만, 피고가 위와 같은 시설을 설치하지 않았거나 불완전하게 설치하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 오히려 앞서 본 바와 같이 피고는 각 세대별로 홈오토메이션을, 공동현관에 무인경비시스템을, 주차장 등에 CCTV를 각 설치하였고, 2004. 3.경에는 이 사건 아파트 입주자들과 사이에 승강기와 관련한 분쟁을 종결지으면서 추가로 승강기나 지하주차장, 관리사무소 등에 CCTV 및 DVR 모니터 등을 설치하여 주었음을 알 수 있다.

라. 1층 전용정원 관련

피고가 분양안내책자에 표시된 바와 같이 1층 세대의 전면 발코니 앞에 수목이 식재된 정원을 설치하고, 위 발코니와 정원 사이에 계단 등을 설치하였음을 앞서 본 바와 같고, 통상 정원 등 아파트의 조경시설은 아파트 주민 전체를 위한 공동공간으로 이용되어야 하고, 특정인에게 전속적·배타적으로 이용권이 주어져서는 안 된다고 할 것이지만, 피고가 설치한 위와 같은 시설만으로는 '전용'정원이라는 표현에도 불구하고 그 정원이 1층 세대만을 위한 전속적·배타적 공간이라고 보기 어렵고, 다만 1층 세대에게 정원을 이용함에 있어 편의를 준 정도에 불과하다고 할 것이며, 또한 피고가 배포한 분양안내책자 등에 위와 같은 내용이 기재되어 있어 1층 세대에 입주하지 않는 다른 입주자들도 위와 같은 내용을 사전에 충분히 알고 있었던 것으로 보이는 점, 피고를 비롯한 아파트 분양업자들은 상대적으로 선호도가 낮아 분양률이 저조한 1층 세대의 분양을 촉진하기 위하여 1층 세대에게만 특혜를 주는 경우가 많은 점 등을 종합하여 보면, 1층 세대에 입주하지 않은 원고들도 위와 같은 사정을 알고 묵시적으로 승인한 것으로 보여진다.

나아가 원고들 중 1층 세대에 거주하는 원고 1 등 10명이 위 정원이나 계단 등의 시설을 제거하여야만 할 사정이 있음을 인정할 만한 아무런 증거도 없다.

마. 소결론

따라서 원고들의 위 주장은 모두 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 이를 다투는 원고들의 항소는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 주기동(재판장) 최재혁 구회근