

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2022가단5230151 계약금반환
원 고 A
피 고 B 주식회사(변경전 상호 : C 주식회사)
변 론 종 결 2023. 9. 26.
판 결 선 고 2023. 10. 31.

주 문

1. 피고는 원고에게 43,094,046원 및 이에 대하여 2022. 6. 15.부터 2023. 10. 31.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용의 15%는 원고, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 조정신청서 부분 송달일로부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위, 관계

원고는 오산시 D번지 외 4필지 지상 E건물 지식산업센터 에이(A)동 F2718호, F2719호(이하 건물 전체를 'E건물'이라 하고, 그 중 위 2채의 구분건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)를 분양받은 수분양자이고, 소외 주식회사 F(이하 '소외 회사'라 한다)는 E건물 신축분양사업을 추진한 시행위탁자이고, 피고는 소외 회사와 E건물의 신축분양사업에 관한 관리형 토지신탁계약을 체결하고 E건물을 분양한 매도인 겸 시행수탁자이다.

나. 분양계약의 체결

(1) 소외 회사와 피고는 2020. 10.경부터 E건물을 분양하기 위하여 H를 분양대행사로 선정하여 E건물 분양을 시작하였다.

(2) 원고는 2021. 3. 초순경 분양대행사 직원인 소외 G로부터 E건물 분양 홍보전을 받고 모델하우스를 방문하여 설명을 들었다. G는 원고에게 E건물 분양을 권유하면서, ① 분양대금은 계약금 10%, 중도금 50%, 잔금 40%로 구성되는데, 계약금은 자기 자금으로 납입해야 하나, 중도금은 시행위탁사와 계약이 체결된 은행에서 대출받도록 알선해주고 그 대출이자도 입주지정기간 전까지는 시행위탁사에서 대신 납부하여 주며(무이자 중도금 대출), 잔금은 건물이 완공되면 목적물을 담보로 제공하고 대출받을 수 있도록 알선해주는데 분양대금의 70% ~ 80%까지는 대출이 되니 걱정 안 해도 되고(잔금 담보대출 전환), ② 임대수입은 한 채당 90만 ~ 100만 원 정도 가능하며, 최초 1년 동안은 시행위탁사에서 한 채당 월 50만 원씩 지원해주므로(입주지원금) 이를

합하면 한 채당 월 150만 원 정도까지 수익을 올릴 수 있으며, ③ 중도금 대출은 신용 불량자가 아니고 직업이나 소득만 있으면 대출이 나온다고 설명하여 주었다.

(3) 원고는 1943년생으로 약 30년간의 목회활동을 하다가 은퇴 후 주차장에서 경비원으로 일하고 있던 중 위와 같은 G의 설명 및 분양권유를 받고 노후준비 차원에서 이 사건 부동산을 분양받기로 결심하고, 2021. 3. 8. 피고 및 소외 회사와 입주예정일을 2023. 3.로 하여 다음과 같이 이 사건 부동산을 분양받기로 하는 내용의 분양계약(이하 2채의 분양계약을 합하여 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

| 호수 | 매매대금 | 계약금(10%) | 중도금(2021. 4. 30.부터 2022. 9. 30.까지 10%씩 5회) | 잔금 (입주지정일 40%) |
|-----------|--------------|---------------------------|--|-------------------|
| F2718호 | 213,655,365원 | 21,365,537원 | 106,827,685원 | 85,462,143원 |
| F2719호 | 217,285,090원 | 21,728,509원 | 108,642,545원 | 86,914,036원 |
| 합계 | 430,940,455원 | 43,094,046원 | | |
| 분양대금 납부계좌 | | J은행 (계좌번호 생략) 예금주명 C신탁(주) | | |

다. 중도금 대출의 무산

(1) 원고는 이 사건 분양계약을 체결한 후 중도금 대출 서류로 필요하다고 하여 분양대행사 직원인 G에게 재직증명서를 발급받아 주었고, 분양대금 중 부가가치세를 환급받기 위하여 필요하다는 G의 설명에 따라 2021. 3. 23. 사업장소재지를 이 사건 각 분양목적물로, 업태를 '정보통신업'으로, 개업연월일을 2023. 3. 1.로 한 2개의 사업자등록증까지 발급받았다.

(2) 소외 회사는 E건물 신축분양사업과 관련하여 수분양자들에게 분양혜택으로 제시한 중도금 무이자 대출알선 조건을 이행하기 위하여 I은행 및 J은행과 소외 회사의 보증하에 수분양자들에게 중도금을 대출해주기로 하는 대출협약을 체결하고, 수분

양자들에게 위 대출협약 금융기관에서 중도금 대출을 받도록 알선을 한 다음 그 대출금에 대한 이자를 수분양자들을 대신하여 부담하여 왔다.

(3) 원고는 이 사건 분양계약을 체결한 후 분양대행사 직원 G의 안내로 대출협약을 맺은 I은행에 중도금 대출신청을 하였는데, I은행에서는 시행위탁사인 소외 회사와 사이에 체결한 대출협약상의 대출한도가 소진되어 더 이상 대출이 불가능하다는 이유로 대출을 거부하였다. 이에 원고는 G의 안내로 소외 회사와 대출협약이 체결된 J은행에 2회에 걸쳐 중도금 대출신청을 다시 하였으나, I은행과 마찬가지로 대출한도가 소진되었다는 이유로 대출이 거절되었다. 위와 같이 중도금 대출신청이 거절된 것에 대하여, 이 사건 분양계약 당시 무이자 중도금 대출 지원 제도를 안내한 G는 이 사건 법정 증인으로 출석하여 "원고 이전에 중도금 대출이 거절되었던 사례가 없었고, 신용불량자만 아니면 다 대출이 되는 것으로 알고 있었기 때문에 원고의 경우에도 당연히 대출이 시행될 것으로 생각하고 있었고, 원고에게도 그와 같은 취지로 설명하여 주었다."는 내용으로 증언하였다.

(4) 이와 같이 중도금 대출이 무산되자 G는 이 사건 분양계약 명의자를 원고의 딸로 변경해서 중도금 대출신청을 다시 시도해볼 것을 제안하였으나, 원고의 딸은 노인인 원고를 속이거나 과장되게 설명하여 이 사건 분양계약을 체결하게 한 것이라며 이 사건 분양계약을 자신이 인수하는 것에 대하여 반대하였다. 이에 G는 분양권 전매 알선도 시도하여 보았으나 실패하였다.

라. 피고의 대금납부 독촉

원고의 중도금 대출이 무산되어 중도금이 납입되지 않자, 피고는 2021. 7. 12. 및 2021. 7. 26. 중도금 납부를 독촉하면서 2021. 8. 8.까지 미납 중도금과 연체료를

납부하지 않으면 2021. 8. 9. 이 사건 분양계약을 해지할 예정이라는 통지를 하였고, 위 통지는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 대한 판단

가. 관련 법리

의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었다라면 그 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결 등).

한편 동기가 타인이나 상대방에 의하여 제공되었거나 유발된 경우에는 동기의 착오라도 중요 부분의 착오로서 취소할 수 있다(대법원 1990. 7. 10. 선고 90다카7460 판결, 대법원 1997. 8. 26. 선고 97다6063 판결 등 참조).

나. 착오 취소 여부에 대한 판단

앞서 본 사실관계와 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 78세 가량의 고령자로서 자금 조달 능력이 부족하였는데, 중도금(분

양 대금의 50%)을 무이자로 대출 알선하여 주고, 건물 완공시 담보대출로 전환하여 분양대금의 70% ~ 80%는 대출이 된다는 분양대행사 직원의 설명을 듣고 중도금 전부와 잔금 일부를 대출받아 조달할 수 있을 것으로 생각하고 이 사건 분양계약을 체결하게 된 것인 사실, 위와 같은 무이자 중도금 대출 및 잔금 담보전환 대출 안내는 분양대행사 직원인 G가 원고에게 E건물 분양을 권유하면서 자금조달 방법으로 설명한 것일 뿐만 아니라 이 사건 분양계약 당시 별도로 작성한 계약자 유의사항 확인서 및 계약확인서에도 기재되어 있는 내용으로서 의사표시의 내용을 이루고 있었던 사실, 원고로서는 이 사건 분양계약 체결 당시 분양대금의 50%를 차지하는 중도금 대출을 받을 수 없다는 사정을 알았더라면 이 사건 분양계약을 체결하지 아니하였을 것으로 보이는 사실을 각 인정할 수 있다. 따라서, 중도금과 잔금 대출이 가능할 것으로 생각한 동기의 착오는 피고측에 의하여 유발된 착오로서 이 사건 분양계약인 법률행위 내용의 중요한 부분에 관한 착오에 해당한다고 할 것이다.

그렇다면 원고는 이 사건 분양계약을 취소할 수 있다고 할 것이므로, 원고의 취소의 의사표시가 담긴 이 사건 조정신청서 부분이 피고에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2022. 6. 14. 이 사건 분양계약은 적법하게 취소되었다고 할 것이다.

다. 부당이득반환의무의 범위에 대한 판단

(1) 원고의 주장

원고는 이 사건 분양계약에 따른 계약금으로 합계 50,000,000원을 지급하였다고 주장하며, 이 사건 분양계약의 취소에 따른 부당이득 반환으로 50,000,000원 및 이에 대한 이 사건 조정신청서 부분 송달일부터의 지연손해금의 지급을 구한다.

(2) 판단

그러나 원고가 이 사건 분양계약의 계약금으로 50,000,000원을 지급하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없고, 앞서 본 사실관계와 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 분양계약의 계약금은 이 사건 부동산 2채를 합하여 합계 43,094,046원에 이르는 사실, 이 사건 분양계약서에 의하면 분양대금은 지정된 피고 명의의 분양대금 납부계좌에 입금된 것에 한하여 유효한 납부로 인정되는데, 위 납부계좌에는 이 사건 분양계약상의 계약금만 입금된 사실을 각 인정할 수 있을 뿐이다.

(3) 소결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 분양계약의 취소에 따른 부당이득 반환으로 43,094,046원 및 이에 대하여 이 사건 조정신청서 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2022. 6. 15.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2023. 10. 31.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 그 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김상근