

지식센터 분양 중도금 대출홍보, 대출무산 - 분양자의 동기제공, 착오를 이유로 분양계약

취소 인정: 서울중앙지방법원 2023. 10. 31. 선고 2022가단5230151 판결



1. 사안의 개요

- (1) 지식센터 분양계약, 시행대행사, 분양대행사의 설명 - 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 신용불량자가 아니고 직업이나 소득만 있으면 대출이 나온다.

(2) 중도금 대출 무산, 수분양자의 계약취소

2. 법원 판단 요지 - 분양계약 취소 인정, 계약금 반환 명령

3. 판결이유 - 분양자측에서 제공한 동기 착오에 근거한 계약 취소 인정

(1) 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 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 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).

(2) 한편 동기가 타인이나 상대방에 의하여 제공되었거나 유발된 경우에는 동기의 착오라도 중요 부분의 착오로서 취소할 수 있다(대법원 1990. 7. 10. 선고 90다카 7460 판결, 대법원 1997. 8. 26. 선고 97다6063 판결 등 참조).

(3) 수분양자 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 78세 가량의 고령자로서 자금 조달 능력이 부족하였는데, 중도금(분양 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 직원이 원고에게 건물 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.

(4) 따라서, 중도금과 잔금 대출이 가능할 것으로 생각한 동기의 착오는 피고측에 의

하여 유발된 착오로서 이 사건 분양계약인 법률행위 내용의 중요한 부분에 관한 착오에 해당한다고 할 것이다. 그렇다면 원고는 이 사건 분양계약을 취소할 수 있다.

첨부: 서울중앙지방법원 2023. 10. 31. 선고 2022가단5230151 판결

국제계약, 영문계약, 계약분쟁, 손해배상, 민형사소송, Claim, License, R&D 제휴계약

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com