

광주지방법원 2024. 9. 27 선고 2023가단547858 판결 [계약금반환청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 맥

담당변호사 서정암

피 고 유한회사 B

소송대리인 법무법인 제승

담당변호사 김민지

변 론 종 결 2024. 9. 6.

판 결 선 고 2024. 9. 27.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 102,210,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일
까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 11. 14. 피고가 분양하는 광주 광산구 C 일원 주상복합아파트(D아파트, 이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) E호에 관하여 공급대금 882,100,000원에 이를 매수하는 내용의 분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고에게 계약금으로 88,210,000원, 실내 인테리어 공사계약금으로 14,000,000원 등 합계 102,210,000원을 지급하였다. 이 사건 분양계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(공급대금 및 납부방법)

“갑(피고를 의미한다, 이하 같다)”은 표시 재산을 아래의 방법으로 공급하고 “을(원고를 의미한다, 이하 같다)”은 해당금액을 갑에게 납부하여야 한다.

① 공급대금

② 을은 공급대금을 다음과 같이 납부한다.

③ 계약금 및 잔금은 다음 계좌로 입금하여야 하며, 갑은 잔금 등 납부일을 을에게 별도로 통지할 의무를 지지 않는다.

④ 공급대금(계약금 및 잔금) 납부는 제3항에 정한 분양금 관리계좌로만 입금 가능하며, 동 계좌로 입금하지 아니하는 경우에는 정당한 납부로 인정하지 아니하고, 동 계좌로 입금되지 않은 분양계약은 무효로 한다.

제5조(소유권이전)

② 을은 공급대금 및 기타 납부액을 완납하고 갑의 소유권보존등기가 완료되는 날로부터 60일 이내에 을의 비용으로 소유권 이전등기를 필하여야 하며 을이 이전 절차를 완료하지 않음으로써 발생하는 재 피해 및 공과금은 을이 전액 부담하여야 한다.

⑦ 을이 제1조 제2항의 공급대금을 금융기관 대출금으로 공급대금의 일부를 충당하였을 경

우 갑이 을에 대한 소유권이전등기와 동시에 을은 대출금융기관을 위한 1순위 근저당권설정등기를 하여야 한다.

나. 한편, 원고는 2020. 6. 24. F로부터 광주 북구 G아파트 H호(이하 ‘G아파트’라고만 한다)에 관한 분양권을 매수하였던바, 이 사건 분양계약 당시 이미 G아파트 분양권을 보유하고 있던 상태였다.

다. 피고는 2022. 6. 경 주식회사 I 등과 사이에 수분양자들에 대한 중도금 대출에 관하여 아래와 같은 내용의 업무협약(이하 ‘이 사건 업무협약’이라 한다)을 체결하였다.

제1조(대출의 대상 및 과목)

(1) “병(주식회사 I을 의미한다. 이하 같다)”은 수분양자에게 분양계약서상 본건 분양물의 중도금을 병의 내규에서 정하는 바에 따라 대출(이하 “대출” 또는 “중도금대출”)하기로 한다.

(2) 병의 대출금액은 아래 한도 내에서 수분양자가 신청한 금액으로 한다.

2. 본건 분양물의 개별 대출금액 한도: 개별 수분양자 분양금액의 50% 이내(1회차 내지 5회차 중도금으로 한정함)로 한다.

(8) “갑(피고를 의미한다. 이하 같다)”은 병이 실행한 수분양자의 중도금대출에 대한 입주지정기간 최초일 전일까지의 이자를 대납하기로 하고(단, 이 경우에도 수분양자의 중도금대출에 대한 입주지정기간 최초일 전일까지의 이자지급의무가 면제되지 아니한다), 해당 중도금대출에 대한 매 이자지급일에 중도금대출에 대한 이자가 병이 지정하는 계좌로 직접 이체되는 방법으로 지급되도록 하여야 하며, 이를 위하여 필요한 모든 조치를 취하여야 한다.

수분양자는 입주지정기간 최초일 이후(당일을 포함)부터 이자지급의무를 이행하여야 하며, 수분양자가 본 항에 따른 이자지급 의무를 이행하지 아니하는 경우 갑과 을이 이자지급의무를 대출금 완제시까지 이행하기로 한다. 갑 및/또는 을 및/또는 수분양자는 해당 금원을 매월 후급조건으로 매 이자지급일에 병에게 지급하여야 한다.

(10) 본 조 제(9)항에도 불구하고 대출원리금 전액 상환 이전에 수분양자가 본건 분양계약상 잔금을 완납하는 경우 및/또는 본건 분양물의 소유권을 취득하는 경우 수분양자는 기한의 이익을 상실하며, 수분양자는 병에게 대출원리금 전액을 상환하여야 한다. 다만, 수분양

자가 대출원리금 상환의무를 미이행하는 경우 갑 및 을은 상환의무를 이행하여야 하고, 이에 대하여 갑 및 을은 일체의 이의를 제기하지 아니한다.

(13) 입주지정기간 종료일 경과 이후 미상환 대출원리금에 대해 대주의 대위변제 청구시 연대보증인은 즉시 수분양자와 연대하여 상환하기로 하며, 상환시까지 본건 대출의 이자 납부 의무를 부담한다.

제3조(대출 비적격자)

병은 분양계약에 따른 계약금 등으로서 분양금액의 10% 이상 전액의 납입을 완료하였음을 입증하는 영수증 또는 입금확인증을 병에게 교부한 수분양자의 개별대출신청에 따라 대출 적격여부를 결정하는 것으로 하되, 수분양자가 다음 각 항 중 어느 한가지 항목에 해당하는 경우에는 대출을 거부할 수 있다.

10. 기타 병이 중도금대출 부적격자로 판단하는 자(개인회생신청자, 파산신청자, 화해신청자, 기타 병의 여신취급 규정상 대출실행 부적격자)

라. 피고는 2022. 9.경 원고로부터 이 사건 아파트의 중도금대출신청 일정 안내를 받고 피고 회사를 방문하였으나, 대출담당 직원은 원고에게 원고가 이미 다른 아파트를 분양받아 분양권을 보유하고 있으므로 대출자격이 되지 않는다고 설명하였고, 원고는 결국 중도금대출을 받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5호증, 을 제2호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 분양계약 체결을 위한 상담과정에서 피고의 담당직원에게 자신이 이미 G아파트의 분양권을 가지고 있는데도 중도금대출을 받을 수 있는지 물었고, 피고의 담당직원은 분양권과 상관없이 대출이 가능하다고 하자 피고를 통한 금융기관 중도금대출로 분양대금 조달이 가능하다고 생각하여 이 사건 분양계약을 체결하였다. 그러나 이후 원고는 대출자격 제한으로 인해 중도금대출을 받지 못하게 되었는바, 중도금대출 가능성에 관한 착오가 없었더라면 당시 원고의 자금 여력상 원고는

이 사건 분양계약을 결코 체결하지 않았을 것이다. 위와 같은 원고의 동기의 착오는 법률행위의 중요한 부분에 관한 것으로서 피고에 의해 유발된 경우에 해당한다. 이 사건 분양계약은 기망 또는 착오에 의하여 체결된 것이므로 원고가 이를 취소할 수 있고, 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 취소의 의사표시를 하였는바, 피고는 원고로부터 지급받은 102,210,000원을 원고에게 반환하여야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 1997. 9. 30. 선고 97다26210 판결 참조). 한편 동기가 타인이나 상대방에 의하여 제공되었거나 유발된 경우에는 중요 부분의 착오로서 취소할 수 있다(대법원 1990. 7. 10. 선고 90다카7460 판결, 대법원 1997. 8. 26. 선고 97다6063 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 인정사실 및 갑 제 1, 2, 6호증의 각 기재에 의하면, 원고의 주장과 같이 이 사건 분양계약서에는 계약금 또는 잔금에 대해서만 그 각 납부일자 및 입금방법(계좌), 납부 지연 시 계약해제 및 연체료에 관한 기재가 있을 뿐 6차에 걸쳐 납부하는 것으로 표시된 중도금에 대해서는 그러한 내용이 없는 사실, 이 사건 아파트의 분양광고, 신문기사 등에는 ‘중도금 무이자로 전매제한이 없다’, ‘중도금 60% 무이자 혜택도 주어진다’, ‘분양가가 대출규제에 포함되지 않기 때문에 중도금대출 또한 60%가 가능하다’는 내용으로 기재되어 있는 사실은 인정된다.

그러나, 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에

비추어 보면, 피고의 담당직원이 원고에게 대출자격이 없는데도 대출을 받을 수 있다며 거짓으로 설명하여 원고를 기망하였다는 점 또는 원고의 중도금대출 가능성에 관한 동기의 착오가 피고에게 표시됨으로써 피고가 원고의 착오를 알 수 있었다거나 그 동기의 착오가 피고에 의하여 유발되었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

○ 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 분양계약 체결 당시 피고의 담당직원이 원고에게 ‘이미 다른 아파트 분양권을 가지고 있다고 하더라도 이 사건 아파트에 관한 중도금대출을 받을 수 있다’며 허위의 설명을 하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

○ 분양계약에 따라 중도금을 포함한 분양대금을 납부할 의무는 분양권을 매수한 수분양자의 채무이고, 이 사건 업무협약서 및 피고가 원고에게 보낸 중도금 대출신청 안내서(갑 제5호증)에도 대출조건, 대출자격 심사에 따른 대출제한의 가능성 등에 관한 구체적 내용이 기재되어 있다. 이에 비추어 보면, 원고가 주장하는 이 사건 분양계약서의 내용과 피고의 분양광고, 신문기사 등은 시행사인 피고가 이 사건 아파트의 수분양자에게 그가 중도금대출 자격이 있는 것을 전제로 무이자 대출의 편의(중도금대출이 이루어질 경우 피고가 대출이자 부담)를 제공하겠다는 내용으로 보이고, 이처럼 분양대금 조달의 편의를 제공하는 것을 넘어서서 수분양자의 대출자격 여부 등 어떠한 사정에도 상관없이 분양대금 조달 자체를 책임지겠다는 의사로 보이지는 않는다. 따라서, 원고가 이 사건 분양계약 체결 당시 중도금 대출가능성에 관하여 동기의 착오에 빠져있었다고 하더라도, 그 동기가 피고에 의해 유발되었거나 피고에게 표시되어 이 사건 분양계약의 내용으로 되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결론

따라서, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김한울