

대구지방법원 김천지원 2020. 8. 13 선고 2019가단33797 판결 [계약금 등 반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 우리하나로

담당변호사 김판묵

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

소송대리인 법무법인 오름

담당변호사 한장호, 오자현

소송복대리인 변호사 배근수, 박상은

변 론 종 결 2020. 5. 14.

판 결 선 고 2020. 8. 13.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 119,531,500원 및 이에 대하여 2018. 4. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 'D'이라는 상호로 금형 제조업 등을 영위하는 사람이고, 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 주택컨설팅업, 분양광고업 등을 목적사업으로 영위하는 회사이며, 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 부동산담보신탁 등을 목적사업으로 영위하는 회사이다.

나. 피고들은 2016. 10. 31. 구미시 E 토지 위에 'F' 지식산업센터(이하 '이 사건 지식산업센터'라 한다)를 건축하여 이를 임대, 처분하기로 하는 관리형신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 2018. 4. 18. 피고 C과 사이에 이 사건 지식산업센터 지하 1층 G호, H호에 관한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 분양계약서에는 목적 부동산의 업종 및 업태가 '금형 제조업'으로 기재되어 있고, 그 약정 분양대금은 합계 119,531,500원이다.

라. 원고는 2018. 4. 19.까지 피고 C에 위 분양대금 119,531,500원을 전부 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 13호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하

같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는, 아래와 같은 취지로 주장하면서 청구취지와 같은 판결을 구하고 있다.

가. 피고들은 이 사건 분양계약을 체결하기 전에 원고에게 갑 제7호증의 카탈로그를 제공함으로써, 이 사건 분양계약의 목적물 층고가 5.4미터(원고가 밀링기계를 설치하고 이를 사용하기 위한 층고)이라는 점과 시스템 냉·난방기의 무료 설치 및 상하수도 시설의 설치를 분양계약의 조건으로 광고하였다. 따라서 위의 분양광고 내용은 이 사건 분양계약의 중요한 내용으로 편입되었다. 또한, 원고는 이 사건 분양계약서의 목적물에 '금형 제조업'을 표시함으로써 공장시설로 사용하기 위하여 위 목적물을 분양 받는다는 사실을 명확히 하였다.

나. 그러나 원고가 이 사건 분양계약이 체결된 후 그 목적물을 확인하여 보니, 층고가 5.4미터에 미달하여 밀링기계 설치 등을 할 수 없는 상태였고, 또 시스템 냉·난방기 등도 전혀 설치되어 있지 아니하였다. 뿐만 아니라, 관할관청의 사실조회 회신에 의하면, 당초 건축설계도면상으로 이 사건 지식산업센터의 지하층이 제조시설의 창고로 설계되었다는 사실이 확인되었는바, 이 역시 이 사건 분양계약의 중요부분에 있어 불일치하는 사정이다.

다. 따라서 원고는 피고들을 상대로 그 채무불이행을 이유로 한 계약해제권 또는 계약의 중요 부분 착오를 이유로 한 취소권을 행사하는 바이며, 피고 C의 면책 주장 등은 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 '약관법'이라 한다)에 정면으로 저촉되어 허용될 수 없다.

라. 결국, 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 분양계약의 분양대금 및 그에 대한 법정이자를 반환하여야 한다.

3. 청구에 관한 판단

가. 먼저, 이 사건 분양계약이 약관법상의 약관에 해당하는지 여부에 관하여 본다.

약관법에서 정의하는 '약관'이라 함은, 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말하는데(약관법 제2조 제1호 참조), 계약서가 부동문자로 인쇄되어 있고 그 계약서 양식이 복수의 계약당사자를 상대로 활용되는 것이라는 사정만으로 이를 약관법상의 약관에 해당한다고 단정할 수는 없다. 가사 원고의 주장처럼 위 계약이 약관법의 규제를 받는 약관이라고 가정하더라도, 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 개별 조항 중 중요한 내용에 대하여는 원고가 '확인'란에 직접 서명, 날인을 한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 피고 C이 이 사건 분양계약에서 정한 주요 내용에 관하여 설명의무를 다하지 않았다고 보기 어렵고, 나아가 그 내용이 신탁법상 수탁자가 분양계약의 당사자가 되는 경우의 통상적인 거래관행에 비추어 예상할 수 있는 정도를 넘어선다거나 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 계약에 따르는 본질적 권리를 제한하는 내용이라고 보이지도 않는다. 따라서 약관법의 적용을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 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 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다. 또한, 그 착오로 인하여 표의자가 무슨 경제적인 불이익을 입은 것이 아니라면 이를 법률행위 내용의 중요 부분의 착오라고 할 수 없다(대법원 2006. 12. 7. 선고 2006다41457 판결 등 참조). 그런데 ① 이 사건 분양계약은 원고와 피고 C이 그 직접적인 계약당사자인 점(이 사건 신탁계약에 따르면, 계약해제권 등 계약당사자에게만 인정되는 본질적인 권리는 오로지 원고와 피고 C에게만 귀속될 뿐이다), ② 이 사건 분양계약서 제22조에 '㉠ 본 계약과

관련하여 분양관계인과 별도로 약정한 어떠한 구두 또는 서면 약속도 법적인 효력을 가지지 않으며, 피고 C와 원고 간의 계약 내용은 본 계약서의 내용에 한하여 법적인 효력을 갖는다. ㉠ 건물의 천정고는 층별, 차이가 있으며, 설계 도면 확인 또는 현장 확인은 원고의 책임이며, 원고는 추후 피고 C에 일체의 이의를 제기할 수 없다. ㉡ 설계도면 및 현장 확인을 하지 않음으로 인한 책임은 원고에게 있다. ㉢ 카탈로그, 팸플릿 등 각종 인쇄물, 조감도는 계약자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제 시공되지 않는 가구, 마감재, 조경 등을 일부 포함하고 있다. ㉣ 분양사무소 등에서의 분양상담직원의 행위는 계약자의 이해를 돕기 위한 것이며, 그에 따라 피고 C이 분양계약과 관련하여 어떠한 책임이나 의무를 부담하는 것으로 해석될 수 없다. ㉤ 급탕설비는 제공되지 않으며 필요시 입주자가 설치하여야 한다.'는 내용이 명시적으로 기재되어 있는 점, ③ 이 사건 분양계약서 말미에 '계약자 본인은 위 계약내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하며, 위 계약내용에 대하여 동의 후자필 기재한 것을 확인합니다. 계약자 본인은 본 계약서에 없는 구두약정이나 이면계약은 무효이며, 이를 동의하여 본 계약을 작성합니다.'라는 부동문자가 기재되어 있고, 그 바로 옆에 모두 원고가 직접 서명, 날인을 한 점, ④ 그런데 이 사건 분양계약서에는 그 목적물의 층고가 5.4미터임을 보장한다거나 또는 시스템 냉·난방기를 무료로 설치하여 준다거나 상하수도 시설이 설치되어 있다는 내용이 전혀 기재되어 있지 않은 점, ⑤ 원고가 제출한 증거만으로는 갑 제7호증의 카탈로그가 피고 C의 승인을 얻어 제작된 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는 점, ⑥ 이 사건 분양계약의 목적물이 제조시설로 설계변경됨에 따라 원고가 이를 공장용도로 사용할 수 있게 되었는데, 그렇다면 당초 창고로 설계되었다는 사실이 그것만으로 원고에게 어떠한 경제적인 불이익을 주는 것이 아니어서 이를 법률행위 내용의 중요 부분의 착오라고 보기는 어려운 점 등을 종합적으로 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 주장하는 조건이 이 사건 분양계약의 중요 내용으로 포섭되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(동기의 착오를 이유로 계약을 취소하는 경우에도 의사표시의 해석상 그 동기가 계약의 내용으로 편입되어 있을 것이 전제조건으로 요구된다). 따라서 이와 반대되는 전제에 선 원고의 착오 취소 주장은 받아들여지지 아니한다.

다. 마찬가지로, 원고가 주장하는 위의 여러 조건이 이 사건 분양계약의 중요 내용으로 포섭되었다고

보기 어려운 이상, 피고들이 그 조건을 이행하지 아니하였다는 사정이 주된 급부 의무의 불이행이라거나 그에 준하는 정도의 부수적 의무의 불이행이라고 평가할 수는 없으므로, 이와 반대되는 전제에 선 원고의 계약해제 주장 역시 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 허민

별지