

대전지방법원 천안지원 2020. 12. 10 선고 2019가단118551 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 안재홍

피 고 유한책임회사 B

소송대리인 법무법인 저스티스

담당변호사 박항규, 이윤선

소송복대리인 변호사 유유희

변 론 종 결 2020. 11. 19.

판 결 선 고 2020. 12. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 174,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고(2017. 4. 12. 주식회사 C로 설립되었으나 2018. 1. 2.경 유한책임회사로 조직변경됨, 이하 조직변경 전후를 통틀어 피고라고만 한다)는 2017. 7.초경 세종시 DBL 택지에 ‘E’ 상가 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하여 분양하는 사업을 계획하고 있었고, F은 2017. 7. 27. 피고로부터 신축될 이 사건 건물 G호를 420,000,000원(부가가치세 별도, 이하 같다)에, 같은 건물 H호(위 G호와 H호를 합하여 ‘이 사건 각 상가’라 한다)를 450,000,000원에 각 분양받되 분양계약서에 갈음하여 분양대금 10% 상당을 대여금으로 하는 금전소비대차계약을 작성받고 인허가 후 분양전환하여 분양대금과 대여금을 상계하기로 하는 내용의 약정을 체결하고(이하 ‘1차 약정’이라 한다), 그 무렵 피고에게 이 사건 각 상가의 분양대금 일부인 87,000,000원을 지급하였다.

나. F은 2017. 9. 5.경 원고 회사를 설립하고 1인 사내이사에 취임하였고, 원고는 2018. 2. 14.경 피고와 사이에 이 사건 각 상가에 관한 출자계약(출자 금액은 1차 약정과 같고, 1차 출자금 20% 중 10%는 계약일에, 나머지 10%는 2018. 2. 20.에, 2~5차 출자금 각 10%는 지정일에, 5차 출자금 40%는 입주지정일에 각 납부)을 체결한 다음 2018. 2. 20. 원고의 감사인 I의 명의로 피고에게 87,000,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 건물은 2019. 5. 16.경 준공되었고, 원고는 2019. 6. 25.경 피고와 사이에 피고로부터 이 사건 각 상가를 분양받는 내용의 분양계약(분양대금 액수 및 납부 방법은 위 출자계약의 내용과 같고, 입주예정일은 2019년 6월 예정으로 기재됨, 이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증, 을 제2~6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인(원고의 주장 요지)

가. 사기 또는 착오에 의한 취소

1차 약정 당시 사실은 대출규제로 인하여 중도금이나 잔금 대출이 불가능함에도 피고는 이 사건 각

상가에 관하여 분양대금의 60% 잔금 대출, 10%는 임차보증금 총당이 가능하다고 설명하면서 대출 가능 여부를 알아 볼 수 없게 분양계약서를 작성하여 주지 않는 등 원고를 기망하였고, 원고는 피고의 이와 같은 기망에 속아 피고와 이 사건 분양계약을 체결하였다.

그렇지 않더라도 원고는 이 사건 각 상가의 분양대금 60%를 대출받을 수 있을 것으로 착오하여 이 사건 분양계약을 체결하였고, 이는 법률행위의 중요 부분에 해당한다.

따라서 원고는 사기 또는 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수 있고, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 분양계약 취소의 의사를 표시하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 원고로부터 지급받은 분양대금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 사정변경 또는 이행불능으로 인한 해제

1차 약정 당시 피고가 설명한 잔금 대출이 불가능하게 되었고, 이러한 사정변경은 원고가 전혀 예견할 수 없었던 현저한 사정변경에 해당하므로, 이 사건 분양계약은 사정변경 또는 이행불능으로 인한 해제사유가 있다. 원고는 이를 이유로 이 사건 분양계약을 해제하므로, 피고는 원상회복으로 원고가 기지급한 분양대금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 취소 주장에 대한 판단

1) 피고가 F이나 원고에게 이 사건 각 상가의 잔금 대출이 불가능함에도 분양대금 60% 대출이 가능하다고 기망하였는지에 관하여 보건대, 을 제7호증의 1, 2 및 을 제8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 피고가 2019. 4. 8.경 원고를 비롯한 이 사건 건물 수분양자들에게 분양대금을 2019. 6. 8.까지 납부할 것을 고지하면서 중도금 대출을 받은 경우 2019. 6. 8. 이후 대출이자는 계약자 부담이라는 점, 잔금(담보) 대출 취급 은행 및 2018. 3. 이후 상가에 관하여도 DTI(총부채상환비율) 규제가 예상된다는 내용의 안내를 한 사실은 인정되나, 기초사실에서 본 바와 같이 1차 약정은 이 사건 건물의 인허가가 이루어지기 이전에 체결된 것으로 보이고, 통상적으로 신축 중인 건물에 관한 중도금 대출은 시행사의 주선에 따라 집단적으로 이루어지나, 잔금 대출은

수분양자의 책임 하에 수분양자와 금융기관과 사이 별도의 약정에 따라 이루어지는 것이어서 피고나 분양대행업체가 1차 약정 당시의 대출 규제에 따른 일반적인 대출한도를 안내하였다고 하여도 이는 원고에 대하여 잔금 60%의 대출이 가능하다는 확정적인 구체적 사실을 고지한 것으로 볼 수 없을 뿐만 아니라, 피고가 이 사건 건물의 준공 당시 잔금 대출이 불가능할 것임을 알고도 허위 사실을 고지하여 원고나 F을 기망하였다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 기망을 이유로 한 이 사건 분양계약 취소 주장은 이유 없다.

2) 다음으로 착오 취소 주장에 관하여 본다.

민법 제109조에 따라 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 의사표시자의 인식과 그러한 사실이 어긋나는 경우라야 한다. 의사표시자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생을 예측한 데 지나지 않는 경우는 의사표시자의 심리상태에 인식과 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수 없다. 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 한 경우 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 법률행위를 한 사람이 스스로 감수하여야 하고 상대방에게 전가해서는 안 되므로 착오를 이유로 취소를 구할 수 없다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결)

1차 약정 당시 F이 이 사건 각 상가의 분양대금 중 잔금 60%를 대출받을 수 있을 것으로 예상하였다고 하더라도 이는 장래 발생할 사정의 예측에 불과할 뿐 의사표시의 착오에 해당하지 아니하고, 원고가 이 사건 분양계약 체결 당시 분양대금의 60% 대출이 가능하다는 착오에 빠져 있었다고 하더라도, 이는 이른바 동기의 착오에 해당하는데, 원고가 제출한 증거들만으로는 그 동기가 피고에게 표시되어 이 사건 분양계약의 내용으로 포함되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

따라서 원고의 착오 취소 주장도 받아들이기 어렵다.

나. 해제 주장에 대한 판단

1) 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수

없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다. 여기에서 말하는 사정이란 당사자에게 계약 성립의 기초가 된 사정을 가리키고, 당사자가 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일방당사자가 변경에 따른 불이익이나 위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않는다. 경제상황 등의 변동으로 당사자에게 손해가 생기더라도 합리적인 사람의 입장에서 사정변경을 예견할 수 있었다면 사정변경을 이유로 계약을 해제할 수 없다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결 등 참조).

2) 1차 약정이나 이 사건 분양계약이 분양대금 60%의 잔금 대출이 가능할 것을 기초로 하여 체결되었다고 볼 뚜렷한 증거가 없고, 대출 정책의 변화로 이 사건 각 상가의 담보대출이 어렵게 되었다고 하여도 그러한 사정만으로 이 사건 분양계약을 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다고 보기 어렵다(원고의 잔금 미납에 대한 손해배상의 예정이 부당히 과다한 경우 법원은 민법 제398조 제2항에 따라 이를 적당히 감액할 수 있다). 또한 피고가 잔금 대출 약정의 당사자가 아니어서 분양대금 60% 대출이 가능하도록 하여 주는 것이 이 사건 분양계약의 내용에 포함되는 것도 아니므로, 이 사건 분양계약에 관하여 사정변경 또는 이행불능을 이유로 한 해제 사유가 있다고 보기 어렵다.

따라서 원고의 이 사건 분양계약 해제 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김지선