

부산지방법원 2023. 8. 29 선고 2023가단312138 판결 [계약금반환 청구의 소]

## 전 문

원 고 주식회사 A(변경 전 상호 : 주식회사 B)

소송대리인 법무법인 율로

담당변호사 이은수

피 고 주식회사 C

소송대리인 법무법인 해원

담당변호사 이진선, 박병훈

변 론 종 결 2023. 7. 25.

판 결 선 고 2023. 8. 29.

## 주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2022. 4. 5. 주식회사 D의 중개로 원고가 피고로부터 부산 중구 E 토지 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 410억 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 피고에게 이 사건 매매계약 당일 계약금 10억 원을 지급하였고, 잔금 400억 원은 2022. 7. 5. 지급하기로 하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약 체결 후 금융권으로부터 대출을 받기 위하여 이 사건 부동산의 감정을 의뢰하였으나 그 가액이 예상에 미치지 못하여 매매잔금에 해당하는 대출을 받지 못하였다.

다. 원고는 2022. 5. 31. 피고에게 '매매잔금 전액인 400억 원에 못미치는 225억 원의 감정평균가를 이유로 매매잔금지급기일인 2022. 7. 5. 우선 300억 원을 지급하되, 나머지 잔금 100억 원은 PF가 발생하면 이자와 함께 지급하겠다'는 내용의 '변경계약서 업무협조공문'을 보냈다.

라. 그러나 피고는 2022. 6. 27. 원고에게 본래의 잔금 지급기일인 2022. 7. 5.까지 이 사건 매매계약에 기한 잔금 지급의무 등을 이행해 줄 것을 요청하였고, 원고가 잔금을 지급하지 않자, 피고는 2022. 7. 6. 원고에게 이 사건 매매계약의 잔금지급의무 이행을 최고하면서, 7일 이내에 이를 이행하지 않을 경우 이 사건 매매계약은 즉시 해제된다는 통지를 발송하였다.

[인정근거] 갑 제2호증, 을 제8, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 원고의 주장

가. 이 사건 부동산의 매매계약 당시 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 담보로 매매잔금인 400억 원을 대출받을 수 있다고 하여 원고는 이를 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였다. 원고와 피고는 이 사건 매매계약의 조건으로 이 사건 부동산의 매매가액을 기준으로 담보대출이 될 것임을 합의하였으나 이 사건 부동산 매매대금 기준으로 대출이 실행되지 않았으므로, 피고의 귀책사유를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다(주위적 청구).

나. 원고는 이 사건 부동산을 담보로 매매잔금인 400억 원의 담보대출을 받는 것에 아무런 문제가 없다는 피고의 말에 속아 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그렇지 않더라도 원고는 이 사건 부동산을

담보로 이 사건 매매대금 상당의 담보대출이 나올 수 있다고 착오하고 이 사건 매매계약을 체결하였다. 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다(예비적 청구).

다. 피고는 원고에게 계약금 중 일부인 1억 원을 원상회복 또는 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

### 3. 판단

가. 주위적 청구 및 예비적 청구 중 기망으로 인한 취소 주장 부분

이 사건 매매계약의 중개인인 F은 이 법정에서 '원고와 피고가 이 사건 매매계약 체결 전에 이 사건 부동산을 담보로 제공했을 때 얼마까지 대출이 실행되는지에 관하여 논의를 한 바 없고, 계약금은 10억 원으로 하고 잔금 400억 원은 브릿지대출로 지급하겠다는 조건은 원고 측이 피고에게 제안한 사항이다'는 취지로 증언한 점, 앞서 본 바와 같이 원고는 잔금 대출이 원활하지 않자 2022. 5. 31. 피고에게 '2022. 7. 5. 우선 300억 원을 지급하되, 나머지 잔금 100억 원은 PF가 발생하면 이자와 함께 지급하겠다'는 내용의 '변경계약서 업무협조공문'을 보냈을 뿐 피고의 귀책사유나 기망을 전혀 언급하지 않은 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 부동산의 매매계약 당시 피고가 원고에게 '400억 원'이라는 구체적인 금액을 특정하여 이 사건 부동산을 담보로 그 해당 금액을 대출을 받을 수 있다는 취지로 말하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 귀책사유 또는 피고의 기망을 전제로 한 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.

나. 예비적 청구 중 착오를 이유로 한 취소 주장 부분

민법 제109조 제1항은 '의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 취소할 수 있다. 그러나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못 한다'고 규정하고 있다. 한편, 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하여야 하고, 나아가 그 착오가 상대방의 적극적 행위에 의하여 유발되는 등으로 표의자에게 중대한 과실이 없는 경우여야 한다(대법원 2009. 11. 12. 선고 2009다42635 판결, 대법원 1997. 9. 30. 선고 97다26210 판결).

원고가 이 사건 부동산을 담보로 400억 원의 대출을 받을 것으로 생각하고 이 사건 매매계약을

체결한 것은 동기의 착오에 해당하는데 원고가 제출한 증거들만으로 위와 같은 사항이 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 매매계약의 내용으로 되어 있다거나 그 동기가 피고에게 표시되었다고 볼 수 없다. 뿐만 아니라 원고는 부동산개발업을 하는 법인으로 이 사건 부동산을 담보로 대출받을 수 있는 돈에 대하여 구체적으로 확인도 하지 않고 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 원고에게 중대한 과실도 있다.

원고의 위 주장 또한 이유 없다.

#### **4. 결론**

원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사 김정우