

서울동부지방법원 2023. 9. 7 선고 2023가단106178 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 7. 9 선고 2023나32117 판결

서울동부지방법원 2023. 9. 7 선고 2023가단106178 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 함준표

피 고 B

소송대리인 법무법인 (유한) 대륜

담당변호사 심재국, 허성국

변론종결 2023. 8. 17.

판결선고 2023. 9. 7.

주문

1. 피고는 원고에게 115,700,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 3.부터 2023. 2. 8.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 C 주식회사(이하 C이라고 한다)를 운영하고 있다.

나. C은 서울 성동구 D 지상 E주택을 재건축하여 29세대의 아파트를 건축하는 공사를 시행, 시공하였다.

다. 위와 같이 건축된 아파트 중 서울 성동구 D에 있는 F아파트 제6층 G호(이하 이 사건 아파트라고 한다)는 2022. 3. 30. H 등 22인의 공유로 소유권보존등기가 경료되었으며, 2022. 2. 28. 신탁을 원인으로 하여 2022. 3. 30. 피고 앞으로 신탁등기가 경료되었다.

라. 원고는 2022. 6. 2. 피고로부터 이 사건 아파트를 대금 1,157,000,000원으로 정하여 매수하였다. 원고는 계약 당일 계약금 115,700,000원을 지급하였고, 잔금 1,041,300,000원의 지급기일은 2022. 12. 2.로 정하는 한편 특약으로 “매수인은 상기호실의 전세계약 체결시 전세 계약금을 매매대금의 중도금으로 매도인에게 즉시 납부하기로 한다”라고 정하였다.

마. 원고는 중개업소에 이 사건 아파트를 전세매물로 내놓았으나 전세입자를 구하지 못하였다.

바. 피고는 2022. 12. 19. 원고에게 2023. 1. 3.까지 잔금납부할 것을 독촉하였고, 2023. 1. 9. 다시 독촉하면서 2023. 1. 27.까지 잔금을 지급하지 아니하면 계약이 해제된다고 통지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구 및 판단

가. 원고의 청구

이 사건 매매계약 당시 피고가 전세보증금으로 중도금을 납부할 수 있다고 장담하여 이 사건 매매계약을 하였는데, 실제 전세계약을 할 수 없었으므로 이는 피고에 중대한 동기의 착오에 해당한다. 따라서 원고는 이를 이유로 이 사건 계약을 취소하였는바, 피고는 위 계약금 상당액을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 판단

앞서 살펴본 등거 및 갑 제4 내지 6호증의 각 기재에 의하면, 피고는 분양대행사인 I에게 분양대행업무를 위임한 사실, 이 사건 매매계약 당시 원고는 계약금을 준비할 수는 있지만 9억 원 가량을 전세보증금으로 충당하여야 한다고 하였고, 피고 및 분양대행사 직원은 전세보증금이 시세가 9억 원이라고 설명하면서, 앞서 살펴본 특약을 하게 된 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약 당시 원고는 중도금 조달 방법에 관하여 중대한 착오가 있었다고 판단되고 이는 피고에 의하여 유발된 것이라고 할 것이므로, 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 있다.(피고는 매매계약 당시 자신 및 분양대행사 직원이 전세보증금 시세에 관하여 아무런 확인이나 보장을 한 사실이 없다는 취지로 주장하나, 매매계약서에 중도금에 관한 사항이 없음에도 특약으로 중도금의 액수, 조달방법이 기재된 점에 비추어 보면, 위 주장은 믿기 어렵다.) 따라서 피고는 원고에게 부당이득 반환으로 위 계약금 상당액인 115,700,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 3.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2023. 2. 8.까지는 민법 소정의 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구를 인용한다.

판사 박성인