

서울북부지방법원 2024. 12. 5 선고 2024가단120900 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 와이케이

담당변호사 이하은

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 이로

담당변호사 신선아

변론 종결2024. 11. 7.

판결 선고2024. 12. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 및 예비적으로, 피고는 원고에게 96,763,760원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 2. 19. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 서울 도봉구 C 일대에 건축 예정인 아파트 D호를 967,637,600원에 분양받기로 하는 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이후 원고는 2022. 2. 25.까지 피고에게 이 사건 분양계약에서 정한 계약금 96,763,760원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

이 사건 분양계약 체결 당시 피고 측 담당자 E이 원고에게, '이 사건 분양계약의 시행위탁사가 수분양자를 위한 중도금 대출을 알선하여 주고, 중도금 대출이자 는 위 시행위탁사가 부담할 예정이므로, 수분양자는 중도금 대출이자를 전혀 부담할 필요가 없다.'고 장담하였다. 원고는 E의 이와 같은 장담을 믿고 이 사건 분양계약을 체결하였는데, 현재 피고는 원고를 위한 중도금 대출 알선이 불가능하다는 입장이다.

따라서 원고는 주위적으로 이 사건 분양계약을 유발된 착오에 근거하여 취소한 후 피고를 상대로 부당이득으로 계약금 96,763,760원 상당의 지급을 구하고, 예비적으로 E의 사용자인 피고를 상대로 E의 불법행위에 근거한 손해배상으로 계약금 96,763,760원 상당의 지급을 구한다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 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. 다만 어떠한 인식이 장래에 있을 어떤 사항에 대한 단순한 예측이나 기대에 머무르는 것이 아니라 그 예측이나 기대의 근거가 되는 현재 사정에

대한 인식을 포함하고 있고 그 인식이 실제로 있는 사실과 일치하지 않는다면 이를 착오로 다룰 수 있다(대법원 2024. 8. 1. 선고 2024다206760 판결 참조).

나. 살피건대, 이 사건 분양계약 제9조 제1, 2항과 이 사건 분양계약의 '계약자 확인사항'란에 '시행위탁사가 대출은행을 지정하고, 수분양자가 대출신청을 하면 중도금 대출이자를 시행위탁사가 부담하되, 수분양자가 대출 부적격자로 판명되는 경우에는 수분양자 본인의 자금으로 중도금을 납입하여야 한다.'는 취지의 문구가 기재되어 있다. 위 문언에 의하면, 수분양자에게 대출 부적격 사유가 있지 아니한 이상 대출을 신청한 수분양자를 위하여 시행위탁사가 대출은행을 알선한 후 중도금 대출이자를 부담하기로 약정한 사실이 인정된다. 이에 갑 제3 내지 5호증의 각 기재 또는 영상을 더하여 보면, 이 사건 분양계약 체결 당시 피고 측 담당자 E이 원고에게, '이 사건 분양계약의 시행위탁사가 수분양자를 위한 중도금 대출을 알선하여 주고, 중도금 대출이자는 위 시행위탁사가 부담할 예정이므로, 수분양자는 중도금 대출이자를 전혀 부담할 필요가 없다.'고 장담한 사실은 넉넉히 추인된다.

다. 피고는 원고가 대출 부적격자라는 점을 주장·증명하고 있지 아니하고, 단순히 대출은행을 확보하지 못한 상태에서 원고에게 대출은행 알선 및 중도금 대출이자 부담이 불가능하다는 태도를 취하고 있는바, 피고의 행위가 채무불이행에 해당할 여지는 있어 보인다.

라. 그러나 이 사건 분양계약 체결 당시 원고가 예상하였던 것과 달리 피고 측에서 중도금 대출이자를 부담하지 않을 것 같은 태도를 보이고 있다는 사정은 계약 체결 '당시' 존재하였던 사실에 대한 착오에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 착오를 이유로 이 사건 분양계약이 취소되었음을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

원고는 E이 불법행위를 저질렀음을 전제로 피고를 상대로 사용자책임에 따른 손해배상청구에 나아가고 있다. 그러나 E의 발언은 이 사건 분양계약 제9조 제1, 2항과 이 사건 분양계약의 '계약자 확인사항'란에 규정된 내용을 설명한 것에 불과해 보이므로 불법행위에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김성준