

서울중앙지방법원 2020. 5. 21 선고 2019가단5074528 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 조기현, 김민경, 장윤희, 신예원, 조재휘, 최석호

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 최윤석, 이규원

변론 종결 2020. 4. 23.

판결 선고 2020. 5. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,670,000원 및 그 중 7,000,000원에 대하여는 2019. 1. 7.부터, 33,670,000원에 대하여는 2019. 10. 10.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

원고가 2019. 1. 7. 피고와 사이에 서울 영등포구 C 외 1필지 D 오피스텔 E호 및 F호(이하 합하여 '이 사건 오피스텔'이라고 한다)에 관하여 각 매매대금 199,800,000원(부가세 포함), 206,900,000원(부가세 포함)에 매수하기로 하는 계약(이하 "이 사건 매매계약"이라고 한다)을 체결하고, 각 계약금 19,800,000원 및 20,690,000원을 2019. 1. 10.까지 모두 피고에게 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 75세의 고령의 노인으로서 집안일과 그림 그리는 일 외에는 사회경험이 부족한 사람인데, 2018. 6. 초 피고의 직원인 소외 G의 강압으로 평택 소재의 오피스텔 매매계약을 체결하였다가 경제적 여력도 없고 G에게 속아서 매수한 것 같아 이를 해제하기 위하여 G을 찾아 갔다가 G으로부터 사실은 이 사건 오피스텔이 여의도가 아닌 H에 있고, 10년간 온전히 수익이 보장되는 것이 아님에도 이 사건 오피스텔이 여의도 초입에 있어서 수요가 엄청나고 시세차익은 물론 10년간 월 80만원의 수익을 보장한다는 거짓말에 속아 이 사건 매매계약을 체결한 것이다. 따라서 이 사건 매매계약은 피고의 기망 내지 원고의 착오에 의해 체결된 것으로 원고는 이를 취소하는바, 피고는 원상회복으로 원고에게 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고는 2019. 1. 7. D 오피스텔 분양 홍보관을 직접 방문하여 피고 회사를 대신하여 이 사건 매매계약체결 업무를 담당하였던 소외 I 팀장에게 "영등포의 개발 현황 및 도시 재생으로 인한 시세차익이 많이 날 것으로 보여진다. 2개를 매수하여 시세차익을 볼까 한다. 평택에도 사놓은 게 있는데 이곳이 훨씬 빠르게 개발될 것 같아 보인다"고 하며 "좋은 호실을 취보세요"라고 말하여, 이에

I 팀장은 비교적 저렴한 금액인 저층의 E호, F호를 지정하여 주었다. 이에 따라 원고는 피고에게 2019. 1. 7. 호수지정 계약금으로 7,000,000원(E호 5,000,000원 + F호 2,000,000원)을 지급하였고, 나머지 계약금 33,670,000원(E호 14,980,000원 + F호 18,690,000원)을 2019. 1. 10. 지급완료하였으며, 이후 원고가 홍보관까지 방문하기 어렵다고 하여 G 실장이 직접 원고의 집 근처로 방문하여 계약서에 원고의 인감을 날인받고, 각종 서류들(인감증명서, 주민등록등본, 통장사본)을 전달받아 피고 회사의 사무실로 돌아와 제출함으로써 이 사건 매매계약의 체결이 완료된 것이다. 이 사건 매매계약의 체결 과정에 피고 회사 직원의 기망행위나 원고의 착오는 일체 없었다.

3. 판단

우선, 피고의 직원 G(또는 I)의 기망행위가 있었는지에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 매매계약서 원본을 보관하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나 이것만으로 피고 회사의 직원의 기망행위가 있었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 을 제1호증의 1, 2, 을 제3호증의 각 기재에 변론의 전취지를 보태어 보면, 피고의 소속 직원인 위 I 팀장은 2019. 1. 10. 당시 원고가 제3의 관리업체인 주식회사 J와의 사이에 위·수탁계약을 맺고 연 50만원의 수수료를 지급하면 최장 10년간 월 80만원씩의 임대수익을 보장해 주고, 만약 관리업체에서 수익을 보장받지 못할 경우 K회사 및 주택도시보증공사(HUG)가 위 금액을 보증해준다고 설명을 한 사실, 원고에게 발급된 D수익증서상 보장기간란에 "최초 임대로 지급 월부터 12개월을 보장기간으로 하고, 만료 2개월 전 상호 협의하여 재연장 가능하면 최장 10년까지 보장"하는 것으로 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있고, 반증 없는바, 위 인정사실에 비추어 보면 피고의 직원 I이 이 사건 오피스텔의 수익 보장 관련하여 원고에게 수익증권상의 기재와 달리 다소 과장된 표현을 사용했다고 볼 여지가 있으나 이 정도의 표현만으로 신의성실의 원칙에 반하는 위법한 행위라고 평가하기는 어렵다. 다음으로, 원고의 착오 주장에 대하여 보건대, 위에서 본 바와 같이 원고는 이 사건 매매계약 체결 과정에서 I 팀장으로부터 '10년간 임대 수익 보장'이라는 설명을 듣고 이해한 상태에서 이 사건 매매계약체결에 이른 것이고, I 팀장이 설명한 '10년간 임대 수익 보장'에 관한 내용은 설명한 대로 전체적으로 진실하고 유효한 것으로 보이므로 원고에게 어떠한 착오가 있었다고 단정할 수 없다. 결국, 원고의 이 사건 청구원인 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이회기