

서울중앙지방법원 2021. 11. 30 선고 2020가단5240635 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 정경민, 이동규

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 (유한)바른

담당변호사 김민수, 박준규

변 론 종 결 2021. 10. 19.

판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 97,146,000원과 이에 대하여 2020. 3. 30.부터 이 사건 소장 부분

송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C 주식회사(이하 ‘피고 C’이라 한다)는 피고 B과의 사이에 인천 중구 D에 신축될 E(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 관리형토지신탁계약을 체결한 이 사건 건물의 매도인 겸 시행수탁자이고, 피고 B은 이 사건 건물의 사업시행자이자 시행위탁자이다.

나. 피고 B은 2017. 4. 12. 주식회사 F과 사이에 주식회사 F이 이 사건 건물의 홍보, 분양 상담 등 분양계약 이전까지의 분양활동을 하고, 피고 B이 그 대가로 수수료를 지급하기로 하는 분양용역대행 계약을 체결하였다.

다. 주식회사 F은 2019. 12. G(상호명 H, 이하 ‘H’라 한다)과 분양업무 용역계약을 체결하였고, H는 위 용역계약에 따라 분양상담사의 프리랜서 계약 및 인원관리, 분양상담사에 대한 제반 인사관리 등을 포함한 이 사건 건물에 관련 분양대행 업무를 수행하기로 하였다.

라. I는 H 소속으로 근무하면서 이 사건 건물의 각 호실을 분양하기 위한 영업활동을 하고, H로부터 일정 수수료를 지급받기로 약정하였다.

마. 원고는 2020. 2. 21. I로부터 이 사건 건물을 소개받고 2020. 2. 21. 피고 C으로부터 이 사건 건물의 J호(이하 ‘J호’라 한다)를 163,470,000원에 분양받기로 하는 분양계약을 체결하고, 같은 날 피고 C에 가계약금 3,000,000원을 지급한 다음 2020. 3. 2.까지 계약금 잔금 13,347,000원을 지급하였다.

바. 이후 원고는 2020. 3. 8. 피고 C으로부터 이 사건 건물의 K호(이하 ‘K호’라 한다)를 분양받기로 하는 분양계약을 체결하고, 2020. 3. 29. 피고 C으로부터 이 사건 건물의 L호, M호, N호(이하 ‘L호’, ‘M호’, ‘N호’라 한다)를 분양받기로 하는 분양계약을 체결하였다(원고가 체결한 L, M, N, J, K호에

대한 분양계약을 통틀어 이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다).

사. 원고는 2020. 3. 29.까지 피고 C에 다음과 같이 이 사건 건물 L, M, N, J, K호에 대한 분양계약금으로 합계 97,146,000원을 지급하였다.

분양 계약일	분양호실	가계약금	계약금 잔금	지급완료일
2020. 2. 21.	J호	3,000,000	13,347,000	2020. 3. 2.
2020. 3. 8.	K호	3,000,000	17,748,600	2020. 3. 28.
2020. 3. 29.	L호	3,000,000	17,016,800	2020. 3. 29.
2020. 3. 29.	M호	3,000,000	17,016,800	2020. 3. 29.
2020. 3. 29.	N호	3,000,000	17,016,800	2020. 3. 30.
합계		97,146,000		

아. 원고는 2020. 3. 4. 이 사건 건물 중 J호를 사업장으로 하여 부동산임대업에 관한 일반사업자등록을 하고, 2020. 4. 3. 사업장 소재지를 ‘L, M, N, J, K호’로 정정한 다음 부가가치세 환급신청을 하여 부가가치세를 환급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6호증, 을 제1 내지 5호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 다음과 같이 이 사건 분양계약은 무효이거나 사기 또는 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소하였으므로, 분양 시행위탁자인 피고 B와 시행수탁자 겸 매도인인 피고 C은 원고에게 부당이득반환으로 원고가 지급한 분양계약금 97,146,000과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

1) 피고들은 이 사건 건물의 L호, M호, N호, J호, K호에 관한 이 사건 분양계약 체결 당시 원고의 무경험을 악용하여 원고가 별다른 소득이 없음을 알면서도 무리하게 불법대출을 알선하는 방법으로 이 사건 분양계약을 체결하도록 유도하였다. 이는 민법 제103조에서 정한 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 행위이거나 민법 제104조를 위반한 폭리행위로서 무효이다.

2) 피고들은 원고가 이 사건 분양계약을 체결할 당시 부가가치세 환급 문제, 중도금 대출에 관한 절차, 전매 제한 등 계약상 중요내용을 제대로 설명하지 않았다. 이 사건 분양계약은 불공정한 내용이

포함되어 있고, 피고들이 중요 내용을 제대로 설명하지도 않았으므로 약관의 규제에 관한 법률 제3조, 제6조, 제16조에 따라 무효이다.

3) 원고는 피고로부터 여러 채의 오피스텔을 분양받아 단기간에 다수인에게 전매할 수 있다는 것과 소득이 없어도 중도금 대출이 가능하다는 피고들의 설명을 듣고 이를 신뢰하여 이 사건 분양계약을 체결하였다. 나아가 일반임대사업자는 일반 과세사업자로 부가가치세를 환급받게 되지만 거주자가 전입신고를 할 수 없고, 만일 전입신고를 하게 되면 주택으로 간주되어 주택임대사업자로 변경등록을 해야 하며, 환급받은 부가가치세를 전액 반환해야 한다는 점을 피고들이 고지하지 않고 원고를 기망하여 이 사건 분양계약을 체결하도록 하였다. 이 사건 분양계약은 민법 제109조, 제110조에서 정한 착오, 사기로 인한 취소의 사유가 있으므로, 원고는 이 사건 소장 부분 송달을 통해서 이 사건 분양계약을 취소한다.

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 B이 이 사건 분양계약에 따른 개발이익이 실질적으로 귀속되는 실질적인 사업 주체이므로 이 사건 분양계약의 당사자에 해당한다고 주장한다.

이 사건 분양계약서(갑 제1호증)에서는 해당 분양대상 물건의 소유권을 피고 C에 신탁하여 관리 중이며, 이를 공급하는 매도자 겸 분양공급자를 피고 C으로 정하여 계약을 체결하였음을 분명히 하고 있고, 피고 B은 분양대상 물건의 소유권을 위탁한 신탁법상의 위탁자라고 하고 있다(다만 계약내용 유의사항 제4항은 피고 C에 대한 신탁계약이 종료, 해지되는 경우, 또는 분양목적물의 소유권 이전이 완료되는 시점 중 선 도래하는 시점에 피고 C의 이 사건 분양계약에 따른 일체의 권리, 의무가 별도의 조치 없이 위탁자인 피고 B에 면책적으로 승계된다고 정하고 있다). 나아가 원고가 이 사건 분양계약에 따른 계약금을 피고 C에 지급하였음을 앞서 본 것과 같다.

이에 따르면, 기록상 피고 C의 이 사건 분양계약에 따른 권리, 의무가 피고 B에 면책적으로 승계되었다고 볼 증거가 없는 상황에서 피고 B은 이 사건 분양계약상 매도인이나 분양공급자의 지위에 있다고 볼 수 없고, 원고가 지급한 분양계약금 역시 피고 B이 보유하고 있다고 볼 수도 없다. 이와 달리 피고 B이 이 사건 분양계약의 매도인 내지 분양공급자로서 원고로부터 분양대금을 취득하였음을 전제로 한 원고의 피고 B에 대한 청구는 나머지 점에 관해서 더 살피지 않고 이를

받아들이지 않는다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 민법 제103조, 제104조 위반에 따른 무효 주장에 관한 판단

1) 민법 제104조에서 정한 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데 그 목적이 있다. 여기서 '무경험'은 일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로서 어느 특정영역에서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 뜻하고, 당사자가 무경험의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다. 한편 피해 당사자가 무경험의 상태에 있었다라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 않으면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결 등 참조).

2) 갑 제3 내지 5, 10호증의 각 기재를 비롯하여 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 분양계약 당시 원고가 무경험의 상태에 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 원고가 제출한 모든 증거에 비추어 보더라도 이 사건 분양계약에서 정한 매매대금과 이 사건 L호, M호, N호, J호, K호의 투자가치 사이에 객관적으로 현저한 불균형이 있다고 보기 어렵다(오히려, 을 제2, 3, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 O생으로 이 사건 분양계약 당시 만 32세의 성인으로서 부모로부터 독립하여 서울 송파구 P에 있는 오피스텔에 거주하고 있던 사실, 원고는 친구인 Q의 소개로 이 사건 건물의 분양홍보관을 방문하여 이 사건 건물의 분양대행사인 H 소속 I 과장으로부터 분양상담을 받으면서, 현재 자신이 서울 송파구에 있는 오피스텔에 전세로 살면서 일용직으로 근무하고 있으며 이사를 계획하고 있는데, 이사를 하면서 받게 될 전세보증금 2억 원과 예금 약 1,500만 원을 이용해서 수익을 얻고 싶다고 말한 사실, 피고 C이 이 사건 건물의 총수와

면적, 위치 등에 따라 책정해 놓은 일반적인 공급가액으로 계약을 체결한 사실이 인정된다).

그 외에 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 분양계약이 민법 제103조를 위반하여 선량한 풍속이나 기타 사회질서에 위반되는 계약으로서 무효라고 볼만한 사정이 있다고 보기도 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이를 받아들이지 않는다.

나. 약관의 규제에 관한 법률에서 정한 설명의무 위반에 따른 무효 여부

1) 갑 제3 내지 5, 9호증의 각 기재를 비롯하여 원고가 제출한 증거만으로는 I를 비롯한 이 사건 건물의 분양대행사 직원이 원고에게 이 사건 분양계약을 체결하는데 분양계약서에서 정한 중도금 대출, 부가가치세 환급, 전매제한에 관한 주요 내용을 설명하지 않았다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 오히려 을 제3, 8, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 분양계약을 체결하면서 분양계약 신청서, 상담내용 확인서, 부가세 환급 안내서 등에 직접 서명하였는데, 분양계약서 제5조는 ‘중도금 납부 및 대출’에 관하여 수분양자는 중도금 납일일자에 직접 중도금을 납부하여야 하며, 미납부시에는 제3조의 연체료를 부담하여야 한다. 단 병(시행위탁자인 피고 B을 말한다. 이하 같다) 및 정(시공사인 R 주식회사를 말한다. 이하 같다)은 을(매수자, 이하 같다)이 계약금을 완납 후 공급금액 납부를 위하여 아래 조건을 충족하고 공급금액의 중도금 대출을 신청한 경우에 한하여 아래와 같이 대출을 실행한다. 대출금융기간은 병 또는 정이 지정한 금융기관으로 한다. 만약 을이 통보된 기한까지 을 명의로 대출신청을 하지 않거나 관련 정책 및 대출상품의 종류, 을의 개인사정(신용불량, 대출한도 초과 등)으로 인하여 을의 명의로 대출이 실행되지 못할 경우, 병과 정은 책임이 없으며 이 경우 을은 공급금액을 수납 계좌에 직접 납부해야 한다’고 정하고 있다. 나아가 상담내용 확인서(을 제3호증)에는 확인사항 제1조(계약목적물 확인)에 관하여 ‘계약목적물은 오피스텔로서 오피스텔의 특성(사용용도, 사업자등록, 세법, 건축법, 건축물 분양에 관한 법률 등 관계법령 등)을 모두 확인하고 분양계약을 체결’한다는 내용이, 제3조(상담내용 확인)에는 ‘상담과정에서 전매확약, 임대확약, 수익보장 등 허위사실 안내 받은 적 없음’, ‘자금사정을 충분히 고려하여 계약하였으며 아래 날인 후 계약철회가 불가함을 확인’한다는 내용이 기재되어 있고,

제4조(관계법령 확인)에는 ‘오피스텔 관련 다음의 주요 관계법령을 확인하고 분양계약을 체결한다는 내용이 기재되어 있다. ’부가가치세 환급 희망 시 계약일로부터 20일 이내 일반임대사업자 등록 후 분양사업자에게 통보 및 사업자등록증 제출’, ‘건축물 사용승인 전 2인 이상에게 전매 혹은 알선 불가(위반 시 계약 취소/ 1년 이하 징역 또는 1억 원 이하의 벌금 처벌)’ 내용이 기재되어 있는데, 원고는 그 내용을 정확히 인지하고 확인하였으며 이의 없이 분양계약을 체결하였다는 취지로 각 항목에 서명, 무인을 한 사실이 인정된다.

3) 그렇다면 피고 측 분양대행사 직원 1가 약관 규제에 관한 법률 제3조, 제6조를 위반하여 중도금 대출, 부가가치세 환급, 전매 제한 등 주요 내용에 대한 설명의무를 다하지 않았음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장도 이를 받아들이지 않는다.

다. 사기로 인한 분양계약 취소에 따른 부당이득반환청구에 관하여

1) 상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이지만 그 선전 광고에 다소의 과장 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 등 참조).

2) 원고는, 피고 측 분양대행사 소속 직원 1가 이 사건 건물의 오피스텔에 대한 전매가 언제든지 가능하고 전매를 보장해 준다고 하면서 분양계약을 권유하였기 때문에 5개 호실에 대한 분양대금을 납부할 자금이 없었지만 이 사건 분양계약을 체결한 것이라고 주장한다.

그러나 ① 1가 이 사건 분양계약 체결 전에 원고에게 이와 같은 내용으로 확정적인 전매와 수익을 보장했다고 볼 만한 사정을 찾을 수 없고, 오히려 앞서 본 것과 같이 원고가 자필로 서명, 무인한 분양상담 확인서 제3조(상담내용 확인)에는 ‘상담과정에서 전매확약, 임대확약, 수익보장 등 허위사실 안내 받은 적 없음’, ‘자금사정을 충분히 고려하여 계약하였으며 아래 날인 후 계약철회가 불가함을 확인’한다는 내용이 분명히 기재되어 있다. ② 원고는 처음부터 전매를 목적으로 이 사건 분양계약을 체결하였고, 이에 1가 전매를 확약하였다고 주장하나 제출된 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고, 오히려 을 제8, 10, 11호증의 각 기재에 따르면, 원고가 2020. 2. 21. 분양홍보관을 처음

방문하여 I와 분양상담을 하면서 자신이 서울 송파구에서 이사를 갈 예정이고 여유자금으로 전세보증금 2억 원과 예금 1,500만 원 정도가 있어 임대수익을 얻고 싶다고 하였고(이러한 사정은 원고가 스스로 밝히지 않으면 알기 어려운 사정이다), 이에 2020. 2. 21. 이 사건 건물 중 J호에 대한 분양계약을 체결하고, 원고는 그로부터 2주 이상이 지난 2020.3. 8. 이 사건 건물 중 K호에 대한 분양계약을 체결하였으며 다시 2주 이상이 지난 2020. 3. 29. 이 사건 건물 중 L, M, N호에 대한 분양계약을 체결하는 등 충분한 시간적 간격을 두고 세 차례에 걸쳐 5건이나 되는 계약을 반복적으로 체결하였는데, 그 시간적 간격이 있는 기간 동안 원고가 I를 비롯한 피고 측 분양대행사 직원들로부터 지속적인 권유 내지 연락을 받았다고 볼 만한 사정이 보이지 않는 것을 비롯하여 이러한 분양계약의 체결 경위 등에 비추어 원고가 당초 임대수익을 목적으로 오피스텔 1채에 대한 분양계약을 체결하였다가 전세자금 등 자금으로 수익을 극대화할 생각을 갖고 여러 채의 오피스텔에 대한 분양계약을 체결하는 쪽으로 나아간 것으로 보인다. ③ I가 원고에게 이 사건 상가의 분양대금을 납부할 아무런 자력이 없음을 알면서도 마치 이 사건 상가를 분양받으면 그 임대차임이나 전매 차익으로 대출금 이자 등을 감당할 수 있을 것이라고 속였다고 볼 만한 증거가 없다. ④ 이 사건 분양계약의 대상인 오피스텔은 전매가 가능한 상품으로(다만 건물의 사용승인 전 2인 이상에 대한 전매가 금지된다), I는 수사기관에서 분양계약 체결에 앞서 당시 원고에게 중도금 대출 시점에 전매가 매우 활발해 지는 시기가 있는데, 전매가 가능한 빠른 시기는 중도금 대출을 위한 자서를 할 때라는 설명을 하였다는 것인데, 더 나아가 I가 원고에게 분양받은 오피스텔에 대하여 사용승인 전에 2인 이상에게 전매가 가능하다고 하거나 이들 오피스텔에 대한 전매를 확약하고 볼 만한 사정을 찾아보기 어렵다. ⑤ 원고가 I와 대화를 나눈 녹취록과 카카오톡(갑 제3, 4호증)의 각 기재에 따르면, I가 원고에게 대출에 필요한 소득관계가 있음을 나타내는 소득증빙서류를 작성해 준 사실은 인정되나 이는 원고가 이 사건 분양계약을 체결한 이후인 2020. 4.경에 이루어진 것으로서 그것만으로 I가 원고에게 이 사건 분양계약을 체결하는 데 기망적인 수단을 동원하였다고 인정하기 부족하다. 나아가 그 당시는 중도금 대출을 위한 금융회사가 선정되지도 않은 상황이어서 원고에 대한 대출 가능 여부를 명확히 알기도 어려운 상황이었다.

3) 이러한 사정 등에 비추어 보면, 피고 측 분양대행사 직원인 I가 이 사건 분양계약 체결에 앞서

원고에게 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 거래의 중요한 사항을 허위로 고지하여 기망하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이를 받아들이지 않는다.

라. 착오로 인한 분양계약 취소에 따른 부당이득반환청구

1) 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오는 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 등 참조). 이때 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자는 법률행위의 내용에 착오가 있었다는 사실과 함께 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점, 즉 만일 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 한다(대법원 2018. 10. 25. 선고 2016다239345 판결 등 참조).

2) 원고는 여러 채의 오피스텔을 분양받아 이를 단기간에 다수인에게 원하는 가격으로 전매할 수 있고, 소득이 없어도 중도금 대출을 받을 수 있을 것으로 믿고 이 사건 분양계약을 체결하였는데, 이는 이 사건 분양계약의 중요부분에 해당하므로 이 사건 분양계약을 취소한다고 주장한다.

원고가 주장하는 이와 같은 점에 관한 착오는 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에 해당하는데, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 분양계약 체결 당시 매도인인 피고 C 사이에 그와 같은 동기를 이 사건 분양계약의 내용으로 삼았다거나 피고고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

이에 대하여 원고는 설령 그렇지 않더라도 원고의 이러한 착오는 피고 측에 의하여 유발된 착오에 해당하므로 이를 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수 있다고 주장한다. 그러나 제출된 증거만으로는 원고의 주장 사실을 인정하기 부족하고, 오히려 앞서 본 것과 같이 원고는 이 사건 분양계약을 체결할 당시 오피스텔의 2인 이상에 대한 전매 금지나 중도금 대출에 관한 사항에 관해서 고지 받고, 확인 서명, 무인한 것으로 보이므로, 원고의 이 부분 주장도 이를 받아들이지 않는다.

5. 결론

원고의 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박진수