

서울중앙지방법원 2021. 8. 11 선고 2018가단5225855 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 오치원,한두환,신혜원,이준현,박지민,이지은

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 (유한)바른

담당변호사 김재협,조윤지,이다솔,하다희,남연정

변 론 종 결 2021. 7. 7.

판 결 선 고 2021. 8. 11.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 61,815,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 13.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들의 부담으로 한다.
3. 제1항은 가집행 할 수있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)는 용인시 처인구 D블럭 E건물 F호, G호, H호(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)를 포함한 그 일대지역에서 건축·분양사업을 하는 회사이고, 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 위 E건물에 대해서 건축분양하는 시행자겸 분양대금을 관리하는 관리사이다.

나. 피고들의 소속 분양 팀 직원 등은 원고에게 분양계약을 체결하면 분양대금 중 계약금을 제외한 나머지 분양대금(중도금, 잔금) 모두는 피고들이 책임지고 집단대출 방식으로 대출을 일으켜 충당한다며 원고에게 분양 받을 것을 권했다.

다. 원고는 2017. 3. 20. 용인시 처인구 D 블록 로트 E건물 F호(55.2000㎡)에 대하여 ①총 분양대금 195,100,000원, ②계약시 19,510,000원, ③2017. 5. 10.에 1차 중도금 19,510,000원, ④2017. 8. 10.에 2차 중도금 19,510,000원, ⑤2017. 11. 10.에 3차 중도금 19,510,000원, ⑥2018. 5. 10.에 4차 중도금 19,510,000원, ⑦2018. 8. 10.에 6차 중도금 19,510,000원, ⑧입주지정일 58,530,000원을 각 지급하기로 한 공급계약을 체결하고 계약금으로 19,510,000원을 피고들에게 지급하였고, G호(56.1220㎡)에 대하여 ①총 분양대금 198,040,000원, ②계약시 19,804,000원, ③2017. 5. 10.에 1차 중도금 19,804,000원, ④2017. 8. 10.에 2차 중도금 19,804,000원, ⑤2017. 11. 10.에 3차 중도금 19,804,000원, ⑥2018. 5. 10.에 4차 중도금 19,804,000원, ⑦2018. 8. 10.에 6차 중도금 19,804,000원, ⑧입주지정일 59,412,000원을 각 지급하기로 한 공급계약을 체결하고 계약금 19,804,000원을 피고들에게 지급하였으며, H호(64.5230㎡)에 대하여 ①총 분양대금 225,010,000원, ②계약시 22,501,000원, ③2017. 5. 10.에 1차 중도금 22,501,000원, ④2017. 8. 10.에 2차 중도금 22,501,000원, ⑤2017. 11. 10.에 3차 중도금 22,501,000원, ⑥2018. 5. 10.에 4차 중도금 22,501,000원, ⑦2018. 8. 10.에 6차 중도금

22,501,000원, ⑧입주지정일 67,503,000원을 각 지급하기로 한 공급계약을 체결하고 계약금 22,501,000원을 피고들에게 지급하였다.

[인정 근거] 갑 제1호증의 1, 2, 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 원고

피고들은 원고와 이 사건 부동산에 대해서 각 분양계약을 체결할 당시 허위의 사실로 원고를 기망하여 원고로 하여금 이 사건 각 부동산에 대한 분양계약을 체결하도록 하였음은 물론 당시 한꺼번에 여러 채 오피스텔에 대해서 분양계약을 체결하는 경우 집단대출에 규제에 의거하여 집단대출을 받지 못할 경우도 발생하리라는 사실을 충분히 예상하고서도 이를 원고에게 전혀 알려 주지도 아니하는 등의 불법행위를 하였고, 나중에 피고들이 알선한 금융기관에서는 원고가 가정주부였기 때문에 대출을 받을 수 없었다. 이에 원고는 위에서 본바와 같은 원인들에 의거하여 이미 이 사건 이 사건 각 부동산에 대한 각 분양계약을 이행불능 또는 사정변경을 이유로 한 해제 및 착오, 기망을 이유로 한 취소를 하였지만 재차 이 사건 소장부분의 송달로서 이 사건 각 부동산에 대한 분양계약을 해제 및 취소한다. 따라서 피고는 원고들에게 계약금 61,815,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 피고들

정부의 2017년 오피스텔 등에 관한 금융대출 축소 정책으로 대출 가능시기가 늦어졌지만 피고들은 원고를 비롯한 수분양자들의 중도금 납부시기를 유예하였기 때문에 원고 등 수분양자에게 불이익은 없었다. 피고들은 2018. 5.경 정부의 오피스텔 등에 관한 금융대출에 관한 정책이 결정된 후, 제2금융권 금융기관과 협의하여 원고에게 대출을 알선하였고, 원고와 같은 가정주부들도 3세대 이상을 대출을 받을 수 있었다. 원고는 위 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있었음에도 대출을 거부하면서 중도금 및 잔금 지급 채무를 불이행하였다. 따라서 원고의 귀책사유로 분양계약을 해제하고 계약금을 물취하였으므로 계약금을 반환할 수 없다.

다. 판단

원고가 분양대금 상당액의 대출을 받을 수 있었음에도 거부한 것인지 아니면 피고의 홍보와 달리 대출을 받을 수 없었던 것인지 여부에 관하여 살피건대, 피고가 알선하였다는 I은행에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고와 같이 소득이 없는 주부인 경우 지방세 세목별 과세증명서(재산세 15만원 이상 납부) 또는 가족(배우자, 부모, 자녀) 소득의 요건이 필요했는데 원고는 이를 갖추지 못하여 대출을 받는 것이 불가능하였던 것으로 인정된다.

따라서 이 사건 분양계약은 피고들의 홍보와 달리 원고의 대출이 불가능하게 되어 중도금 및 잔금을 지급할 수 없게 된 것이어서, 피고들의 귀책사유로 이행불능에 이르렀다고 할 것이므로, 이를 이유로 한 원고의 계약해제는 유효하다. 따라서 피고는 원상회복으로서 이미 수령한 계약금 61,815,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2018. 11. 13.부터 2019. 5. 31.까지는 구 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 15%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