

서울중앙지방법원 2022. 7. 14 선고 2021나71948 판결 [계약금반환 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 천지인

담당변호사 조효상

피고, 항소인 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 신율

담당변호사 김대일

변 론 종 결 2022. 5. 19.

판 결 선 고 2022. 7. 14.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 10. 27. 선고 2020가소2113868 판결

## 주 문

1. 피고들의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 22,800,900원과 이에 대한 2018. 6. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고의 누나 D은 2018. 6. 29. 피고들과, 피고들이 김포시 E, F 지상에 신축중인 G건물 H호(이하 '이 사건 분양목적물'이라 한다)에 관하여 매매대금 228,009,000원(계약금은 22,800,900원으로 하고, 계약 당일 지급하기로 하였다), 용도는 업무(지원)시설(상가)로 하는 내용의 분양계약1) (이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 위 계약금을 피고들에게 지급하였다.

나. 그 후 원고는 2018. 10. 17.경 D으로부터 분양권 매매 방식으로 이 사건 분양목적물에 대한 수분양자 권리의무를 포괄적으로 승계하였고, 같은 날 피고들로부터 이에 대한 승낙을 받았다.

다. 그런데, 원고는 매매대금 중 중도금의 지급을 위해 은행대출을 받는 과정에서 이 사건 분양목적물의 용도가 업무(지원)시설이 아니고, 지식산업센터로 되어 있다는 것을 알게 되었다.

라. 피고들은 김포시청에 이 사건 분양목적물의 용도를 변경하는 신청을 하겠다고 하였으나 실제로 위와 같은 신청 및 용도변경이 이루어지지 않은 상태에서, 원고는 2019. 6.경 김포시청에 피고들의 용도변경 신청이 있었는지를 문의하여 그러한 사실이 없다는 답변을 받았고, 이 때 용도변경이 가능한지도 함께 문의하였으나 이에 대하여도 김포시청으로부터 부정적인 답변을 받게 되었다.

마. 이에 원고는 2019. 7. 4. 피고 C 주식회사에게, 피고들이 이 사건 분양목적물의 용도가 지식산업센터임에도 불구하고 업무(지원)시설이라고 기망하여 분양하였으므로, 기망을 이유로 이

사건 분양계약을 취소한다는 내용증명을 보냈고, 이는 그 무렵 위 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

### 가. 기망에 따른 취소 여부

위 인정사실에 의하면, 피고들이 이 사건 분양계약 체결 당시 계약의 주요한 내용인 분양목적물의 용도가 실제로는 지식산업센터임에도 업무(지원)시설이라고 원고를 기망하였다고 할 것인바, 이 사건 분양계약은 기망을 원인으로 한 원고의 2019. 7. 4.자 의사표시에 따라 적법하게 취소되었다고 할 것이다.

### 나. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 피고들은 분양 당시 목적물의 용도가 지식산업센터로 되어 있었던 것은 맞으나, 준공 전에 설계변경을 통하여 업무(지원)시설로 변경될 것이라는 점을 최초 수분양자인 D을 대리한 I에게 설명하였고, I이 이러한 사정을 알고 있었으므로 이 사건 분양계약을 취소할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 이에 부합하는 을 제3호증의 기재는 제1심증인 J, K의 각 증언에 비추어 믿지 아니하고, 오히려 위 각 증인의 증언에 의하면, I은 목적물의 용도를 분양계약서에 표시된 대로 업무지원시설로 인식하고 분양계약을 체결하였다가 중도금 대출을 받으려고 관련서류를 작성하는 과정에서 분양계약서에 표시된 이 사건 분양목적물의 용도가 실제 용도와는 다르다는 것을 알게 되었다고 보일 뿐이므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 다시 피고들은, 이 사건 분양계약에 따라 피고들은 원고에게 업무(지원)시설인 분양목적물을 사용승인받아 인도 및 소유권을 이전할 의무를 부담하는 것인데, 피고들은 이 사건 분양목적물에

관하여 김포시로부터 2020. 2. 26. 그 용도를 업무(지원)시설로 변경하는 승인을 받았고, 2020. 6. 15. 사용승인까지 받았으므로, 원고가 이 사건 분양계약을 취소할 수 없다고 주장한다. 그러나 원고는 피고들이 이 사건 분양계약 목적물의 용도변경을 받기 이전인 2019. 7. 4.경 이 사건 분양계약을 적법하게 취소하였으므로, 피고들이 주장하는 그 후의 사정변경을 들어 취소의 효력을 다룰 수는 없다고 할 것이므로, 피고들의 위 주장 역시 이유 없다.

#### 다. 소결론

따라서 이 사건 분양계약은 원고의 취소에 따라 소급하여 무효가 되었으므로, 피고들은 그 원상회복으로 공동하여 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 22,800,900원 및 이에 대하여 그 수령일인 2018. 6. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 8. 13.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 양철한, 판사 이정형, 판사 구광현

1)계약서에 매도인은 수탁자인 피고 주식회사 B, 위탁자는 피고 C 주식회사, 매수인은 D으로 되어 있다.