

서울중앙지방법원 2022. 8. 31 선고 2020나91693(본소), 2020나91709(반소) 판결
[계약금반환청구의 소 · 손해배상(기)]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 8. 31 선고 2020나91693(본소), 2020나91709(반소) 판결
서울중앙지방법원 2020. 11. 25 선고 2020가소1381712 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 변호사 온대현

피고(반소원고), 항소인

주식회사 B

소송대리인 법무법인 우리누리 (담당변호사 김상균, 박희우)

피고보조참가인 주식회사 C

소송대리인 법무법인 공유(담당변호사 전용우)

변론종결 2022. 6. 8.

판결선고 2022. 8. 31.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 11. 25. 선고 2020가소1381712(본소),

2020가소1865531(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담하고, 보조참가로 인한 부분은 피고보조참가인이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 18,992,406원 및 이에 대하여 2018. 7. 1. 부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산된 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 2,861,968원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각한다. 제1심판결 중 반소에 관한 부분을 취소하고, 원고는 피고에게 2,861,968원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1957년 몽골에서 태어나 2008년 대한민국에 귀화한 사람이다. 피고는 서울 종로구 D에 건설 예정인 'E(Hotel E'라는 숙박시설(이하 '이 사건 호텔'이라고 한다)을 분양하던 시행사이고, 피고보조참가인은 이 사건 호텔의 분양대행사이다.

나. 원고는 2018. 6. 7.경 피고가 이 사건 호텔을 홍보하기 위하여 설치한 분양사무실 앞을 지나가던 중 직원들의 유인에 따라 그곳에 들어가게 되었다. 원고는 피고보조참가인의 직원 F, G으로부터 이 사건 호텔의 분양에 관한 설명을 듣고 당일 이 사건 호텔 H호에 관한 분양계약을 위한 가계약금으로 3,000,000원을 지급하였다.

다. 다음 날 원고는 원고의 딸 I과 위 분양사무실에 방문하여 가계약금 3,000,000원의 반환을 요구하였으나 F이 돌려줄 수 없다고 말하였고, 이를 두고 언쟁하던 중 F의 설득에 따라 이 사건 호텔 H호에 관한 분양계약을 체결하기로 하였다. 원고는 2018. 6. 21.경 피고와 이 사건 호텔 H호에 관하여 분양대금 189,924,060원으로 정하여 분양계약을 체결하고, 같은 날 계약금으로 15,992,406원을 피고에게 지급하였다. 그 후 원고는 피고와 분양계약의 목적물을 이 사건 호텔 J호로 변경하기로 하고 그에 관하여 동일한 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다).

라. 피고는 2018. 12. 26.경 이 사건 호텔을 준공한 후 원고에게 잔금을 지급할 것을 독촉하였으나 원고가 이를 지급하지 않자, 2019. 9. 25.경 원고에게 이 사건 분양계약을 해지하고, 계약금을 몰취하겠다는 내용의 통지를 보냈고 위 통지는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제7, 8호증, 을나 제2호증의 각 기재, 증인 I의 제1심법원에서의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고가 2018. 6. 8.경 F에게 가계약금을 돌려줄 것을 요구하자 F은 가계약금은 돌려줄 수 없고 일단 이 사건 분양계약에 따른 계약금을 전부 납부하면 더 이상 돈이 들어가지 않고 이 사건 분양계약 목적물을 다른 사람에게 넘기는 방법으로 원고가 납부한 계약금을 전부 돌려주겠다고 말하여 이를 믿고 이 사건 분양계약을 체결하였다. 그런데 F은 계약금을 돌려주지 않고 그 이후 연락이 두절되었다. 원고는 F의 기망행위에 속아 이 사건 분양계약을 체결하였으므로, 원고는 이 사건 소로써 이 사건 분양계약을 취소한다.

나. 판단

앞서 든 증거 및 갑 제8호증의 1 내지 5의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 한국말에 서투른 것으로 보이고 이에 원고의 딸 I이 원고를 대신하여 이 사건 분양계약 및 이에 관한 대출업무처리 등 과정에서 F과 메시지를 주고 받았는데, I이 2018. 7. 18.경 F에게 이 사건 분양계약의 중도금 지급을 위한 대출이 승인되었다는 내용의 문자를 전달하면서 ‘안녕하세요 이런 문자 왔어요’, ‘지금 어떡해 해야 돼요?’, ‘그거 지금 팔아도 되는거죠?’, ‘그럼 우리는 기다리면 되는거죠?’라는 내용의 문자메시지를 보냈는데, 이는 이 사건 분양계약 체결 시부터 이 사건 분양계약을 유지할 생각이 없었고 지급한 계약금을 돌려받기를 원하였다는 원고 주장에 부합하는 것으로 보이는 점, ② 위와 같은 문자메시지를 주고 받을 당시 F은 ‘네’, ‘저도 아는 부동산에 얘기해 놓겠습니다’라고 답하였는데, 이에 비추어 보면 F이 이 사건 분양계약을 일단 체결하면 이를 전매하여 계약금을 돌려주겠다고 말하였다는 원고의 주장이나 증인 I의 증언에 신빙성이 있는 것으로 보이는 점, ③ 원고는 몽골 태생으로 한국말이 서투른 것으로 보이고, I은 12세 무렵 한국으로 이주하여 원고보다 한국어를 능통하게 구사하는 것으로는 보이나 아직 대학생에 불과하여 분양계약의 내용을 이해하기 어려운 것으로 보이는바, 원고가 이 사건 분양계약의 내용이나 전매의 의미를 제대로 이해하지 못한 것으로 보이고 피고보조참가인의 직원들도 대화 과정에서 이를 알 수 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고는 이 사건 분양계약을 체결하면 계약금을 돌려주겠다는 F의 말에 속아 이 사건 분양계약을 체결하였다고 보는 것이 타당하다. 한편 F의 기망을 이유로 한 원고의 취소 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨으로써 이 사건 분양계약은 적법하게

취소되었다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 이 사건 분양계약에 따라 지급받은 계약금 18,992,406원 및 이에 대하여 그 지급일 이후로써 원고가 구하는 바에 따라 2018. 7. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존재나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2020. 11. 25.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 분양계약에 의하면 원고가 준공예정일로부터 60일 이내에 잔금을 납부하지 않는 경우 이 사건 분양계약을 해제할 수 있고 원고가 잔금을 지급하지 않아 피고는 원고에게 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사를 표시함으로써 이 사건 분양계약은 적법하게 해제되었다. 그리고 위와 같은 이유로 이 사건 분양계약이 해제될 때에는 원고가 납부한 계약금은 피고에게 귀속되고 원고는 피고가 원고 대신 납부한 중도금 대출이자를 반환하도록 약정하였고, 피고가 대신 납부한 중도금 대출이자는 총 2,861,968원이다. 따라서 원고는 피고에게 위 2,861,968원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 분양계약이 피고의 기망행위를 원인으로 취소되었음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 분양계약이 유효하다는 점을 전제로 하는 피고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구는 일부 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장 판사 김재영, 판사 홍석현, 판사 최지아