

서울중앙지방법원 2023. 1. 11 선고 2021나50613 판결 [계약금반환 청구의 소]

---

### 재판경과

서울중앙지방법원 2023. 1. 11 선고 2021나50613 판결

서울중앙지방법원 2021. 7. 6 선고 2020가소2015537 판결

### 전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 참진

담당변호사 이학주

피고, 피항소인 C

소송대리인 법무법인 기성

담당변호사 민지희

변론종결 2022. 12. 7.

판결선고 2023. 1. 11.

제1심판결 서울중앙지방법원 2021. 7. 6. 선고 2020가소2015537 판결

### 주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.

2. 피고는 원고들에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2020. 7. 31.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고들은 2020. 4. 6. 피고로부터 성남시 분당구 D건물 E호 전용면적 69.43㎡, 대지권비율 626분의 77.88을 매매대금 523,000,000원으로 정하여 매수하기로 하는 분양계약을 체결하고(이하 위 분양계약을 ‘이 사건 분양계약’, 위 D건물을 ‘이 사건 D건물’, 원고들이 매수한 E호를 ‘이 사건 E호’라고 한다), 계약금으로 20,000,000원을 지급하였다. 분양계약 당시 특약사항으로 은행대출잔금이 진행 안될 시에는 계약금 전액을 이자 없이 반환하기로 약정하였다.

나. 이 사건 E호의 건물 전용면적이 69.43㎡, 대지권비율이 626분의 77.88로 등기되어 있었는데, 이 사건 분양계약을 체결한 이후인 2020. 6. 4. 표시변경을 원인으로 전용면적 68.53㎡, 대지권비율 626분의 76.87로 변경등기 되었다.

다. 원고들은 2020. 4. 20.경 한국주택금융공사에 분양잔금 대출을 신청하였고, 2020. 6. 초순경 한국주택금융공사로부터 대출신청이 승인되었으니 F은행 영업점을 방문하여 대출절차를 진행하라는 결과를 통보받았다. 이에 원고들은 2020. 6. 초순경 F은행에 286,000,000원의 대출을

신청하였는데, F은행으로부터 이 사건 E호의 등기사항전부증명서가 열람되지 않는다는 연락을 받았다.

라. 원고들은 피고측 부동산중개인인 G에게 문의하여, 이 사건 D건물 H호의 전용면적을 이 사건 E호의 전용면적으로 잘못 등기하여 이를 바로잡았으므로 건물면적이 약간 줄었다는 설명을 듣고, 전용면적이 줄어든데 대하여 강하게 항의하였다.

마. 원고들은 2020. 6. 18. 피고에게 피고가 이 사건 E호의 실제 전용면적이 등기부와 다르다는 사실을 알고 있었음에도 원고들에게 이를 고지하지 않고 이 사건 분양계약을 체결하였으므로 이 사건 분양계약은 원고들의 책임없는 사유로 성립될 수 없게 되었다면서, 계약금의 반환을 구하는 내용증명을 보냈다.

바. 원고들은 2020. 6. 30. F은행으로부터 이 사건 E호의 잔금 대출신청이 승인되지 않았다는 통지를 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3, 7 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판 단

### 가. 착오취소 주장에 관한 판단

1) 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 법률행위의 중요부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결 등 참조).

2) 이 사건 E호에 관하여 전용면적 69.43㎡, 대지권비율 626분의 77.88로 특정하여 이 사건 분양계약을 체결하였는데, 계약 체결 후 피고가 표시변경등기를 하면서 이 사건 E호의 전용면적이 0.9㎡, 대지권비율이 626분의 1.01 줄었음은 앞서 본 바와 같고, 국토교통부 공동주택 공시가격에 의하면, 이 사건 D건물의 2020. 1. 1. 기준 각 호수 및 면적별 공동주택가격은 전용면적 69.43㎡, 대지면적 77.88㎡(표시변경등기 전 이 사건 E호의 면적임)인 H호, I호의 경우 각 385,000,000원,

전용면적 68.53㎡, 대지면적 76.87㎡(표시변경등기 후 이 사건 E호의 면적임)인 E호, J호의 경우 각 380,000,000원으로 공시가격에 5,000,000원의 차이가 있는 사실이 인정된다.

건물을 신축하여 분양하는 경우 그 분양 대상물의 분양대금은 특별한 사정이 없는 한 전용면적 및 대지권비율과 층수 등 부동산의 객관적인 성상에 의한 기준에 따라 획일적으로 정해지는 것이 일반적이고, 이 사건 D건물에 관한 위 국토교통부 공동주택 공시가격에 비추어 보면, 이 사건 D건물의 가격 역시 그 전용면적 및 대지권비율에 따라 달라진다는 사정을 알 수 있다. 또한 표시변경등기가 되기 전과 후의 전용면적 및 대지권비율의 차이에 해당하는 공시가격이 5,000,000원이므로, 공시가격을 상당히 초과하는 실제 매매가격의 위 면적 감소에 따른 차이는 위 5,000,000원을 초과한다고 보는 것이 타당하므로, 원고들은 위와 같은 착오로 인하여 5,000,000원을 초과하는 경제적인 불이익을 입었다고 평가할 수 있다. 원고들이 위와 같은 사실을 알고 즉시 G에게 강하게 항의하였고 며칠 후 피고에게 위와 같은 면적의 차이를 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보낸 사정 등에 비추어 보면, 원고들이 위와 같이 면적에 대한 착오가 없었더라면 동일한 내용으로 분양계약을 체결하지 않았을 것으로 보이고, 그 면적의 차이 및 경제적 불이익의 정도에 비추어 보건대 일반인도 원고들과 같은 처지라면 동일한 내용으로 분양계약을 체결하지 않았을 것으로 보이므로, 위 면적에 관한 착오는 이 사건 분양계약의 중요부분의 착오라고 할 것이다. 나아가 앞서 본 사실에 의하면 위 착오는 이 사건 E호의 면적에 관하여 등기신청을 잘못하고 그 잘못된 등기에 기초하여 이 사건 분양계약을 체결한 피고에 의하여 유발되었다고 보는 것이 타당하다.

따라서 원고들은 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수 있다. 이와 같은 취지의 내용증명이 2020. 6. 18.경 피고에게 송달됨으로써 이 사건 분양계약은 적법하게 취소되었다.

### 3) 소결론

이 사건 분양계약이 취소됨에 따라 피고는 원고들에게 원상회복으로 계약금 20,000,000원 및 이에 대하여 계약금이 지급된 후로서 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 7. 31.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 나. 특약에 기한 해제 주장에 관한 판단

이 사건 분양계약 당시 특약사항으로 매매대금 잔금에 대한 은행 대출이 진행되지 않을 경우 계약금 전액을 이자 없이 반환하기로 약정한 사실, 원고들이 한국주택금융공사로부터 잔금 대출을 승인받아 한국주택금융공사의 통보대로 F은행에 대출절차를 진행하였는데, F은행으로부터 이 사건 E호의 등기사항전부증명서가 열람되지 않는다는 연락을 받은 사실, 이후 F은행으로부터 잔금 대출신청이 승인되지 않았다는 통지를 받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, F은행으로부터 잔금 대출을 받지 못한 이유는 당초 대출신청시 제출한 이 사건 분양계약서에 기재된 이 사건 E호에 관한 표시가 피고의 표시변경등기로 인하여 변경된 등기부등본상 표시와 달랐기 때문인 것으로 보이고, 위와 같이 이 사건 E호에 관한 등기부등본상 표시가 분양계약서에 기재된 그것과 달라진 책임은 당초 등기를 잘못 하였다가 이 사건 분양계약 후 뒤늦게 표시변경등기를 한 피고에게 있다고 할 것이다.

따라서 원고들은 위 특약사항에 따라 이 사건 분양계약을 해제하고 계약금의 반환을 구할 수 있다.

이러한 측면에서도 원고들의 청구는 이유 있다.

## 3. 결 론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 있으므로 인용한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고들의 항소를 받아들여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 강재철, 판사 김슬기, 판사 송효섭