

서울중앙지방법원 2023. 5. 3 선고 2021가단5358052 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원 고 미합중국인 A

소송대리인 변호사 김진영

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 소헌 담당변호사 김동규, 강현서, 이상민

2. 주식회사 C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 경천 담당변호사 하대영

변 론 종 결 2023. 3. 22.

판 결 선 고 2023. 5. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 32,356,200원 및 이에 대하여 2018. 3. 27.부터 이 사건 소장 부분

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

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하, ‘피고 B’이라고만 한다)은 아산시 E 오피스텔 · 근린생활시설 신축 및 분양사업의 시행사이고, 피고 주식회사 C(이하, ‘피고 C’이라고만 한다)은 피고 B와 위 사업의 분양업무 수행에 관한 분양대행계약을 체결한 분양대행사이며, 피고 D은 피고 C의 본부장의 지위에 있던 사람이다.

나. 원고는 미국 국적을 가지고 있는 재외동포로 2018. 3. 23. 피고 B에게 계약금 합계 32,356,200원을 지급한 후, 2018. 3. 26. 위 오피스텔 · 근린생활시설 건물 중 F호, G호, H호(이하, ‘이 사건 각 오피스텔’이라고 한다)에 관하여 아래와 같은 대금납입 조건으로 분양계약을 작성하였다(이하, ‘이 사건 각 분양계약’이라고 한다).

	분양금액	계약금(10%)	중도금(60%)						잔금(30%)
		계약시	1차(10%)	2차(10%)	3차(10%)	4차(10%)	5차(10%)	6차(10%)	입주자정일
			2017.12.20.	2018.03.20.	2018.05.20.	2018.07.20.	2019.07.20.	2019.10.20.	
F호	107,854,000	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	32,356,200
G호	107,854,000	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	32,356,200
H호	107,854,000	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	10,785,400	32,356,200

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을가 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고 D은 계약금만 납입하면 나머지 중도금 등은 금융기관으로부터 대출을 받아 납입할 수 있다고

하며 분양계약을 체결할 것을 권유하였고, 원고의 국적에도 불구하고 원고가 중도금 대출을 받는 데에는 아무런 문제가 없다고 하며, 이 사건 분양계약의 체결을 유도하였다.

그러나, 이후 원고가 외국인이라는 사유로 금융기관의 중도금대출이 거절되었고, 이로 인하여 원고는 중도금 및 잔금을 조달하지 못하게 되었는데, 위와 같이 피고 D의 잘못된 설명에 따른 착오를 이유로 민법 제109조 제1항에 따라 이 사건 각 분양계약을 취소한다.

따라서, 위와 같은 취소에 따른 원상회복으로 피고 B은 원고에게 원고가 납입한 계약금 합계 32,356,200원을 반환할 의무가 있으며, 피고 D은 위와 같이 잘못된 설명으로 이 사건 각 분양계약을 체결하도록 한 것에 대한 불법행위자로서, 피고 C은 피고 D에 대한 사용자로서 피고 B과 연대하여 원고에게 위 계약금 상당액을 배상할 의무가 있다.

3. 판단

살피건대, 위 거시증거들 및 갑 제8호증, 을가 제1호증, 을나 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉, ① 원고는 이미 계약금을 납부한 상태에서 분양사무실에 방문하여 피고 D을 만난 것으로 보이는바, 피고 D이 굳이 외국인이라도 중도금 대출이 가능하다고 확정적으로 설명하며 계약을 유인할 별다른 이유는 없는 점, ② 이 사건 각 분양계약서는 중도금대출과 관련하여 ‘피고 B과 무관한 수분양자의 결격사유로 대출이 불가능한 경우 수분양자는 이에 대한 문제에 대해 피고 B에게 어떠한 이의도 제기할 수 없다’고 명시하고 있으며, 원고는 ‘본 계약서에 기술되지 아니한 사항의 구두약정은 무효임’, ‘본 계약서에 기재된 공급금액, 입금방법, 계약해제, 위약금, 분양권 전매, 할인료, 연체료, 지체보상금, 보증책임, 중도금대출, 하자보수, 계약인수, 기타사항 등 주요내용을 듣고 이를 숙지하였음을 확인함’이라는 기재가 있는 계약확인란에 직접 서명·날인을 하기도 한 것으로 보이는 점, ③ 피고 D은 “일반적으로 외국인의 경우 금융기관으로부터 대출이 되는 경우도 있고, 되지 않는 경우도 있었으므로, 원고에게 ‘일단 대출을 신청해보되, 만약 대출이 되지 않는 경우에는 중도금 납부의무 불이행에 대한 연체이자를 부담하지 않고 중도금을 잔금과 함께 지급할 수 있도록 협의해 주겠다’고 이야기하였을 뿐이다”라는 취지로 진술하고 있는바, 갑 제8호증(녹취록)에 기재된 피고 D의 답변 요지 또한 중도금대출에 관하여 자신이 잘못 설명하였음을 인정하는 취지라기보다는 위와 같은 대응방안을 반복하여 설명하고 있는

것에 불과한 것으로 보이는 점, ④ 중도금대출이 되지 않은 다른 수분양자에 대하여 피고 D이 진술한바와 같이 처리된 사례도 있는 것으로 보이며, 원고에 대하여도 단순히 중도금납입 의무 불이행만을 이유로 한 연체이자 등의 납부독촉 및 이 사건 각 분양계약의 해제통보 등이 이루어진 정황은 보이지 않는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 D이 금융기관으로부터 중도금대출이 확정적으로 이루어질 것처럼 설명하며, 원고로 하여금 이 사건 각 분양계약을 체결하도록 하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

이를 전제로 하는 원고의 피고들에 대한 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김병휘