

서울중앙지방법원 2023. 8. 10 선고 2023가단5068643 판결 [계약금 반환 청구 등]

재판경과

서울고등법원 2024. 10. 16 선고 2023나2037736 판결

서울중앙지방법원 2023. 8. 10 선고 2023가단5068643 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

원고들 소송대리인 법무법인 우리로 담당변호사 김준현

피고1. M

2. N

3. O

4. P

5. Q

피고들 소송대리인 법무법인 제하 담당변호사 신하정

변론 종결 2023. 7. 13.

판결 선고 2023. 8. 10.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고들에게 별지목록 기재 각 지급금 및 각 이에 대하여 2023. 3. 11.부터 2023. 8. 10.까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 계약금 반환에 관한 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구, 원고 L의 3,075,436원 반환에 관한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 원고들의 계약금 반환청구

- 가. 주위적 청구 : 피고들은 공동하여 별지목록 순번 1 내지 12-1 기재 원고들에게 위 목록 해당 순번 기재 각 지급금 및 각 이에 대하여 위 목록 해당 순번 기재 각 기산일부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
- 나. 예비적 청구 : 피고들은 공동하여 별지목록 순번 1 내지 12-1 기재 원고들에게 위 목록 해당 순번

기재 각 지급금 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고 L의 3,075,436원 반환청구 : 피고들은 공동하여 원고 L에게 3,075,436원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 1 내지 12호증, 을 1 내지 13호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 피고들은 서울 용산구 R 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)의 분양자로서 2022. 4. 11. 주식회사 S(이하 '소외회사'라 한다)과 사이에 분양대행계약(이하 '이 사건 분양대행계약'이라 한다)을 체결하고 소외회사에게 이 사건 오피스텔에 대한 분양업무를 위탁하면서 소외회사와 사이에 아래와 같이 약정하였다.

이 사건 분양대행계약

제2조(용역의 범위)

1. "을(소외회사, 이하 같다)"의 분양대행 용역업무의 범위는 다음 각 호와 같다.

- ① 분양활동계획 수립 및 분양을 위한 상품기획 참여(MD구성, 광고기획, 광고물제작 등)
- ② 분양청약 접수 및 계약체결 유도, 분양계약서 작성
- ④ 분양판촉활동계획 및 활동결과 수시 및 정기 보고

2. "을"이 (중략) 외부로 반출되는 일체의 광고물 또는 문서에 대하여 반드시 "갑(피고들, 이하 같다)"의 사전승인을 얻어야 한다.

제4조(분양가격 및 계약금, 중도금, 잔금 등)

2. 일반분양 시 계약금은 계약 시 10%, 잔금은 계약 후 60일 내 90%이다.

전세를 맞추는 조건으로 분양 시 계약금 20,000,000원이며 그 나머지를 잔금으로 한다.

제5조(분양대행 수수료)

1. 분양대행용역 수행기간 내의 모든 분양률에 따른 분양 및 임대 대행수수료는 다음 각 호에 의하고 모든 수수료는 부가세 별도 금액이다.

② 임대는 "갑"과 "을"이 협조해서 공동으로 진행한다.

나. 소외회사의 분양판촉활동을 포함한 수분양자 모집행위의 결과 원고들은 별지목록 기재 계약일에 피고들과 사이에 이 사건 오피스텔 중 위 목록 기재 목적물을 위 목록 기재 대금에 분양받는 계약(이하 원고들과 피고들 사이에 체결된 분양계약을 통틀어 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하면서 아래와 같이 약정하였고, 위 목록 순번 1 내지 12-1 기재 각 지급일에 피고들에게 계약금으로 위 목록 기재 각 지급금을 지급하였다.

이 사건 분양계약

제5조(연체료)

1. "을(원고들, 이하 같다)"이 잔금을 약정기간 내에 납부하지 못하였을 때에는 그 연체일수에 대하여 2개월까지 7%, 2개월 초과부터 10%의 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 가산 납부한다.

2. "을"이 잔금 미납으로 연체가 발생할 경우 제1항의 연체료를 납부하고 잔금을 납부하여야 한다.

제8조(계약의 해제)

"갑(피고들, 이하 같다)"은 "을"이 다음 각 호에 해당되는 행위를 하였을 때에는 1회에 한하여 14일의 기간을 정하여 최고를 통하여 시정을 요구하며 "을"이 이행하지 않을 시 "갑"은 본 계약을 임의로 해제할 수 있다.

1. 잔금을 "갑"이 정한 기한 내에 납부하지 않았을 때

2. "을"이 본 계약 제5조가 정한 연체료를 납부하지 않았을 때

다. 피고들은, 이 사건 분양계약에서 정한 기한이 지나도록 잔금이 지급되지 아니하자 원고들에게 기한을 정하여 잔금 및 연체료의 지급을 최고(이하 '제1차 최고'라 한다)하였고, 그럼에도 잔금이 지급되지 아니하자 2022. 12. 5.경 다시 원고들에게 2022. 12. 30.을 기한으로 정하여 그 지급을 재차 최고하면서 그 기한까지 잔금이 지급되지 않는 경우 별도의 절차 없이 그 다음날인 2022. 12.

31.부로 이 사건 분양계약의 해제와 함께 계약금이 위약금으로 몰취됨을 통지하였다. 그럼에도 원고들은 2022. 12. 30.이 지나도록 피고들에게 잔금을 지급하지 아니하였다. 다만 원고 L는 별지목록 순번 12-2 기재와 같이 2022. 11. 15. 피고들에게 3,075,436원을 지급하였다.

라. 한편, 소외회사는 이 사건 분양대행계약에 따라 이 사건 오피스텔의 수분양자를 모집하는 과정에, '이 사건 오피스텔의 분양가는 200,000,000원대이나 실투자금은 20,000,000원에 불과하다'는 내용의 홍보전단지를 배포하였고, 이 사건 오피스텔의 분양가와 전세가의 차액이 20,000,000원에 불과한 것으로 작성된 분양 및 임대표를 사용하였으며, 이 사건 오피스텔 건물의 외벽에 "투자, 환영, 전세"라는 문구를 부착하기도 하였다.

마. 나아가 소외회사는 원고들을 비롯한 수분양자에게 분양잔금은 임대차계약 체결 후 임대차보증금으로 갈음하게 된다고 설명하였고, 비록 이 사건 분양계약서에 그러한 내용이 명시되지는 않았으나 수분양자가 요구할 경우 이를 확인하는 별도의 서면을 작성·교부하기도 하였으며, 실제로 피고들은 이 사건 오피스텔 중 일부에 대하여 이를 직접 임대한 다음 임차인으로부터 지급받은 임대차보증금으로 수분양자의 잔금 지급에 갈음하기도 하였다.

2. 당사자의 주장

가. 원고들

1) 원고들의 계약금 반환 주장 피고들은 이 사건 분양계약 당시 원고들과 사이에 계약금으로 분양대금의 10% 또는 20,000,000원을 받고 잔금은 피고들이 이 사건 오피스텔을 임대하고 받은 임대차보증금으로 충당하기로 약정하였으나 이후 잔금 미지급을 이유로 이 사건 분양계약의 해제와 함께 계약금의 몰취를 통지하는 등 이 사건 분양계약의 이행을 거절하였다. 따라서 주위적으로 이 사건 분양계약을 해제하고 피고들을 상대로 기지급 계약금 상당액의 반환을 구한다.

설령 피고들이 이 사건 분양계약 당시 위와 같이 약정한 사실이 인정되지 않는다고 하더라도, 원고들은 피고들이 이 사건 오피스텔을 임대하고 받은 임대차보증금으로써 분양잔금에 충당하는 것으로 오인하고 이 사건 분양계약을 체결하였고, 만일 원고들이 자기 책임하에 분양잔금을 마련해야 한다면 이 사건 분양계약을 체결하지 않았을 것이므로 이는 중요부분의 착오에 해당한다. 따라서 예비적으로 착오에 의한 의사표시를 이유로 이 사건 분양계약을 취소하고 피고들을 상대로 기지급

계약금 상당액의 반환을 구한다.

2) 원고 L의 3,075,436원 반환 주장 원고 L는 피고들에게 착오로 3,075,436원을 지급하였으므로, 피고들을 상대로 부당이득금으로서 동액 상당의 반환을 구한다.

나. 피고들

1) 원고들의 계약금 반환 주장에 대하여 원고들의 이 사건 분양계약에 대한 해제 주장과 관련하여, 피고들은 이 사건 분양계약 당시 피고들이 이 사건 오피스텔을 임대하여 그 임대차보증금으로써 분양잔금에 충당하기로 약정한 바 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

원고들의 이 사건 분양계약에 대한 취소 주장과 관련하여, 원고들의 이 부분 주장에 따르면 피고들이 이 사건 오피스텔을 임대하고 받은 임대차보증금으로써 분양잔금에 충당하는 것을 전제로 이 사건 분양계약을 체결하였다는 것인데, 계약 체결 당시 원고들의 그러한 동기가 피고들에게 표시된 바 없을 뿐만 아니라, 계약서의 특약사항에 이를 명시하지 않는 등 착오에 중대한 과실이 있으므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 원고 L의 3,075,436원 반환 주장에 대하여 원고 L는 피고들에게 분양잔금의 지급을 지체함에 따른 약정 연체료로 3,075,436원을 지급한 것일 뿐 이를 착오 송금으로 볼 수 없다.

3. 판단

가. 원고들의 계약금 반환청구에 대한 판단

1) 해제 주장에 대한 판단 원고들의 이 사건 분양계약에 대한 해제 주장에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양대행계약서에 '전세를 맞추는 조건의 분양', '임대 대행수수료', '임대는 피고들과 소외회사가 협조해서 공동으로 진행한다'는 등의 언급이 있고, 이 사건 오피스텔 건물 외벽의 부착물이나 소외회사가 수분양자 모집을 위하여 활용한 홍보전단, 분양전세임대표 등의 전체적인 취지가 수분양자는 계약금으로 20,000,000원만 투자하면 된다는 의미로 이해되기에 충분하며, 실제로 소외회사가 수분양자에게 분양잔금은 임대차계약 체결 후 임대차보증금으로 갈음하게 된다고 설명하였고, 수분양자의 요구에 따라 이를 확인하는 별도의 서면을 작성·교부하기도 하였으며, 피고들이 이 사건 오피스텔 중 일부에 대하여 이를 직접 임대한 다음 임차인으로부터 지급받은 임대차보증금으로 수분양자의 잔금 지급에 갈음하기도 한 사정은 인정된다.

그러나, ① 이 사건 분양계약서에 분양잔금은 피고들이 이 사건 오피스텔을 임대하고 받은 임대차보증금으로써 그 지급에 갈음한다는 명시적인 언급이 없는바, 일반적으로 분양잔금은 수분양자가 자기 책임하에 조달하여 납부하는 것임을 고려하면, 만일 원고들과 피고들 사이에 그러한 약정이 있었다면 이를 이 사건 분양계약서의 특약사항에 명시적으로 밝히지 않을 이유가 없는 점, ② 분양대행사인 소외회사가 수분양자를 모집하는 과정에 언급한 내용이나 작성해 준 확약서의 내용이 이 사건 분양계약의 내용에 그대로 포섭된다고 볼 수는 없는 점, ③ 피고들이 이 사건 오피스텔의 일부에 대하여 직접 임대한 다음 그 임대차보증금으로써 분양잔금에 충당한 사례가 있다고 하여 피고들이 분양잔금을 반드시 그와 같은 방식으로 지급받아야 할 의무를 부담한다고 단정하기는 어려운 점 등을 감안할 때, 앞서 본 사정만으로 원고들과 피고들 사이에 이 사건 분양계약 당시 분양잔금은 피고들이 이 사건 오피스텔을 임대하고 받은 임대차보증금으로써 그 지급에 갈음하기로 하는 묵시적인 약정이 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

2) 취소 주장에 대한 판단 살피건대, 동기의 착오를 이유로 법률행위를 취소할 수 있게 되는 요건으로서의 중요부분의 착오는, 표의자가 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고, 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없다(대법원 1995. 11. 21. 선고 95다5516 판결 등 참조). 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자는 법률행위의 내용에 착오가 있었다는 사실과 함께 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점, 즉 만일 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 한다(대법원 2018. 10. 25. 선고 2016다239345 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 분양대행계약에 따르면 소외회사는 사전에 피고들로부터 이 사건 오피스텔 분양광고에 대하여 동의를 받고 사후에 피고들에게 분양판촉활동 결과에 대하여 보고하도록 되어 있는바, 이 사건 오피스텔 건물 외벽의 부착물이나 소외회사가 수분양자 모집을 위하여 활용한 홍보전단, 분양전세임대표 등을 종합하면, 위 광고·홍보물의 전체적인 취지는 수분양자가 계약금으로

20,000,000원만 투자하면 그 나머지를 임대차보증금으로 충당할 수 있다는 의미로 이해되기에 충분하고, 피고들 또한 소외회사의 분양판촉활동에 대한 사전 동의나 사후 보고를 통하여 그러한 사정을 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점, ② 실제로 소외회사는 원고들을 비롯한 수분양자에게 분양잔금은 임대차계약 체결 후 임대차보증금으로 같음하게 된다고 설명하였고, 수분양자의 요구에 따라 이를 확인하는 별도의 서면을 작성·교부하기도 하였으며, 피고들은 이 사건 오피스텔 중 일부에 대하여 이를 직접 임대한 다음 임차인으로부터 지급받은 임대차보증금으로 수분양자의 잔금 지급에 같음하기도 한 점, ③ 만일 원고들이 자기 책임하에 분양잔금을 마련해야 하는 사정을 알았다면, 잔금지급기한인 계약일로부터 3개월 후까지 이 사건 오피스텔의 임대가 가능하다거나 대출을 통하여 약 300,000,000원에 이르는 분양잔금을 마련할 수 있다는 보장이 없는 상황에서, 이 사건 분양계약을 체결하지 않거나 적어도 이 사건에서와 같이 계약체결 3개월 후에 잔금을 지급하는 조건으로 분양계약을 체결하지는 않았을 것으로 보이는 점 등을 감안할 때, 원고들은 이 사건 분양계약 당시 계약금만 부담하면 잔금은 피고들이 이 사건 오피스텔을 임대하고 받은 임대차보증금으로써 그 지급에 같음하는 것으로 잘못 알고 이 사건 분양계약을 체결하였고, 그러한 동기는 사실상 피고들에게 표시되었으며, 이는 중요부분의 착오에 해당한다고 봄이 타당하다. 나아가 원고들의 위와 같은 착오는 피고들의 사전 동의 내지 사후 승인하에 진행된 소외회사의 분양판촉활동을 포함한 수분양자 모집행위에 기인한 것으로서 피고들에 의하여 유발되었다고 봄이 타당하므로, 원고들에게 중대한 과실이 인정된다고 보기도 어렵다.

따라서 원고들은 이 사건 분양계약에 대한 취소권을 갖는다 할 것인데, 그 취소의 의사가 기재된 이 사건 소장부분이 2023. 3. 10. 피고들에게 송달됨으로써 이 사건 분양계약은 적법하게 취소되었으므로[피고들이 분양잔금채무의 불이행을 이유로 이 사건 분양계약을 적법하게 해제한 후라도 원고들로서는 상대방이 한 계약해제의 효과로서 발생하는 손해배상책임을 지거나 계약금의 반환을 받을 수 없는 불이익을 면하기 위하여 착오를 이유로 한 취소권을 행사하여 이 사건 분양계약 전체를 무효로 돌리게 할 수 있다(대법원 1996. 12. 6. 선고 95다24982,24999 판결 등 참조)], 피고들은 공동하여1) 별지목록 순번 1 내지 12-1 기재 원고들에게 부당이득금으로서 위 목록 해당 순번 기재 각 지급금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고 L의 3,075,436원 반환청구에 대한 판단

앞서 든 증거에 의하면, 원고 L가 2022. 11. 3.경 피고들로부터 제1차 최고를 받고 2022. 11. 15. 피고들에게 분양잔금채무의 이행지체에 따른 연체료로 3,075,436원을 지급한 사실은 인정되나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약이 착오에 의한 의사표시를 이유로 취소된 이상, 피고들은 공동하여 원고 L(별지목록 순번 12-2 기재 원고)에게 부당이득금으로서 3,075,436원(위 목록 해당 순번 기재 지급금) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 피고들은 공동하여 원고들에게 부당이득금으로서 별지목록 기재 각 지급금 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2023. 3. 11.부터 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 대하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2023. 8. 10.까지는 상법이 정한 연 6%2), 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것이므로, 원고들의 계약금 반환에 관한 예비적 청구 및 원고 L의 3,075,436원 반환청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고들의 계약금 반환에 관한 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구, 원고 L의 3,075,436원 반환에 관한 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각한다.

판사하성원

별지

1) 피고 M이 나머지 피고들의 부친으로서 피고들 상호간에 가족관계가 있어 이 사건 분양계약 당시 계약 이행에 관하여 전원의 의사나 능력이 일체로서 고려되었다 할 것이므로, 이 사건 분양계약의 취소에 따른 부당이득반환 채무도 성질상 불가분채무라고 봄이 타당하다(대법원 1997. 5. 16. 선고 97다7356 판결 등 참조).

2) 이 사건 분양계약은 피고들이 영업으로 한 상행위에 해당하고 그 계약의 취소에 따른 부당이득금반환채무는 상행위로 인한 채무와 동일성이 있는 채무 내지 그 변형으로 인정되는 채무로서 상법 제54조의 상사법정이율이 적용된다고 봄이 타당하다(대법원 2020. 8. 27. 선고

2016다26198 판결 등 참조).