

서울중앙지방법원 2024. 10. 24 선고 2023가단5352720 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 새로

담당변호사 김홍식

피고1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 제이케이엘파트너스

담당변호사 김민지

변론 종결2024. 9. 5.

판결 선고2024. 10. 24.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 37,221,290원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위, 관계

1) 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)는 서울 서대문구 D외 22 지상 'E 오피스텔'(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다) 신축분양사업의 매도인 겸 시행수탁자이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 피고 B와 이 사건 오피스텔 신축분양사업에 관한 관리형토지신탁계약을 체결한 위탁자이다.

2) 원고는 이 사건 오피스텔 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 분양받은 수분양자이다.

나. 분양계약의 체결

1) 원고는 2021. 7. 14. 이 사건 부동산의 모델하우스에 방문하여 분양사 직원인 G 부장을 만나 분양관련 상담을 받았다. G은 원고와 같이 소득이 없는 재외국민이라도 중도금대출이 가능하다고 설명하였다.

2) 원고는 2021. 7. 18. 이 사건 오피스텔 H호를 분양받기로 하고 계약금 중 일부로 500만 원을, 2021. 7. 28. 31,708,600원을 각 피고 B 명의 계좌로 지급하였다.

3) 이후 원고는 이 사건 오피스텔 F호로 분양목적물을 변경하기로 하고 2021. 7. 31. H호와 F호의 계약금 차액에 해당하는 512,690원(= 37,221,290원 - 31,708,600원 - 5,000,000원)을 현금으로 모두 지급한 후 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)서를 작성하였다. F호의 총 대금은 372,212,900원이고 그중 계약금은 37,221,290원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고들은 원고와 같이 소득이 없는 재외국민에게도 중도금대출이 가능하다고 설명하였으나, 원고는 중도금대출을 받을 수 없었다. 그렇다면 이 사건 분양계약은 피고가 위와 같이 원고를 기망하여 체결된 것이므로, 원고는 사기를 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다.

나. 중도금대출 가능여부는 이 사건 분양계약에서 계약 체결 여부를 결정하는 가장 중요한 내용이다.

대출이 가능하기 위해서는 피고들이 원고에게 소득증빙 또는 재산세 납입증빙을 요구하고 이것이 가능해야 하는데, 피고들은 이러한 내용을 원고에게 설명하지 않았다. 그렇다면 이 사건 분양계약은 방문판매 등에 관한 법률(이하 '방문판매법'이라 한다) 제7조 제1항 제11호1)를 위반한 계약으로서 원고에게 효력이 없다(방문판매법 제52조2)).

다. 따라서 이 사건 분양계약은 취소되었거나, 원고에게 효력이 없으므로 피고들은 공동하여 원고에게 기지급 계약금 37,221,290원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 사기로 인한 취소 주장에 관한 판단

앞서 든 증거들, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 피고들은 중도금대출 업무협약을 바탕으로 원고에게 '통상적으로 재외국민의 경우 중도금대출이 가능하다'는 사실을 안내하였을 뿐 원고에게 무조건 중도금대출이 가능하다고 설명한 것으로 보이지 않고, 원고가 주장하는 사정들 및 제출하는 증거들만으로 원고가 중도금대출을 실제로 신청하였는데 거절당한 사실이 있는지 여부, 원고가 '소득이 없는 재외국민'이라는 이유로 중도금대출을 받지 못한 것인지 여부도 알 수 없다. 그 밖에 피고들이 원고에게 이 사건 분양계약 체결과정에서 어떠한 기망행위를 하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

- 1) 피고 C은 이 사건 부동산 분양과 관련하여 (주)I, (주)J, K(주)와 중도금대출 업무협약을 체결하였다.
- 2) 위 중도금대출업무협약을 구체적으로 살펴보면, 대출가능요건이 모두 동일하지는 않으나 대체적으로 분양금액의 10%를 납부한 개인 또는 개인사업자, 또는 법인이 대상이고, 재외국민이라 하여 적용되는 제한은 없다[주)이 '외국인 취급 불가'로 정하고 있을 뿐이다]
- 3) 또한 위 중도금대출업무협약은 '소득증빙, 재산세 납입 내역 증빙 가능자'를 요건으로 하고 있으나 이는 본인뿐만 아니라 가족 소득, 배우자 및 직계가족 포함하여 증빙이 가능하므로, 원고의 주장과 같이 재외국민인 원고가 소득이 없다고 하여도 원고가 재산세 납입 내역이 있거나, 배우자 등이 소득이 있으면 중도금대출이 불가능한 것이 아니다.
- 4) 이러한 점들에 비추어 보면 원고가 중도금대출을 신청하였으나 결국 대출을 받지 못한 사실이

인정된다고 하더라도, 그 사유가 단순히 '원고가 소득이 없는 재외국민'이기 때문이 아니라 그 밖의 사유로 원고가 금융기관이 요구하는 기준을 충족하지 못하였을 가능성을 배제할 수 없다.

피고들로서는 원고로부터 구체적으로 고지받지도 못한 원고 개인의 신용도나 재산의 정도, 가족의 소득증빙까지 고려하여 중도금대출 가부를 알아봐주어야 할 의무는 없다고 판단된다.

5) 원고가 실제로 중도금대출을 받으려고 시도하였으나 받을 수 없었다는 점 자체에 대한 증거나, 중도금대출을 거절당한 구체적인 사유가 무엇인지에 대한 증거가 전혀 제출되어 있지 않다.

나. 방문판매법위반 주장에 관한 판단

앞서 인정한 바와 같이 피고들은 중도금대출 업무협약을 바탕으로 원고에게 통상적으로 재외국민의 경우 중도금대출이 가능하다는 사실을 안내하였던 것으로 보이고, 원고로부터 대출을 승인받지 못할 개인적인 사정에 관하여는 고지받은 사실이 없는 것으로 보이는바, 그렇다면 피고들이 그 부분에 관하여 설명하지 않았다고 하더라도 방문판매법 제7조 제1항 제11호를 위반한 것으로 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이진영

1) 제7조(방문판매자등의 소비자에 대한 정보제공의무 등)

① 방문판매자등은 재화등의 판매에 관한 계약을 체결하기 전에 소비자가 계약의 내용을 이해할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

11. 그 밖에 소비자의 구매 여부 판단에 영향을 주는 거래조건 또는 소비자피해 구제에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

2) 제52조(소비자 등에게 불리한 계약의 금지)

제7조, 제7조의2, 제8조부터 제10조까지, 제16조부터 제19조까지, 제30조부터 제32조까지의 규정 중 어느 하나를 위반한 계약으로서 소비자에게 불리한 것은 효력이 없다.