

서울중앙지방법원 2024. 3. 27 선고 2022가단5222792 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이기선

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 정보건

변 론 종 결 2024. 3. 6.

판 결 선 고 2024. 3. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 108,493,000원과 이에 대하여 2022. 8. 29.부터 2024. 3. 27.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 5%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 108,493,000원 및 위 금원 중 20,000,000원에 대해서는 2021. 11. 9.부터 이

소장의 부분을 송달 받은 날까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을, 나머지 88,493,000원에 대해서는 2021. 11. 12.부터 이 소장의 부분을 송달 받은 날까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 집합건물인 화성시 C 상가건물(이하 ‘이 사건 상가건물’이라 한다)에 관하여 2021. 5. 25. 주식회사 D 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다가 2021. 7. 8. ‘신탁재산의 귀속’을 원인으로 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐지고 같은 날 다시 ‘2021. 7. 7. 신탁’을 원인으로 E 주식회사 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 피고는 이 사건 상가건물이 준공되기 전인 2021. 3. 22. F에게 이 사건 상가건물 중 3층 G~H호, 4층 I~J호, 5층 K~L호의 각 구분건물을 병·의원 용도로 임대차보증금 450,000,000원, 월 차임 47,000,000원, 계약기간 준공일로부터 60개월로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 병원 임대차계약’이라 한다)을 F와 사이에 체결하였다.

다. 원고는 2021. 11. 12. 피고와 사이에 피고로부터 이 사건 상가건물 중 M호와 N호의 각 구분건물을 분양대금 각 444,452,427원과 640,480,707원으로 정하여 분양받는 내용의 상가공급계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 피고에게 계약금으로 2021. 10. 9. 20,000,000원, 같은 달 12일 88,493,000원을 각 지급하였다.

라. 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고로부터 ‘이 사건 상가건물의 3~5층에 5년의 병원 임대계약이 완료되었으므로 원고가 부담하게 될 분양대금의 60%를 대출받더라도 투자금 대비 연 11% 가량의 임대수익을 얻을 수 있다’는 설명을 들었고, 이 사건 병원 임대차계약서 사본을 교부받기도 하였다.

마. 한편, 이 사건 매매계약에서 잔금 지급일은 ‘2021. 12. 15.(병원 개원일)’로 정해져 있고, 그

계약서에는 수기로 각 ‘임대보증금 20,000,000원, 임대료 2,000,000원(VAT 별도), 렌트프리(잔금일 기준) 3개월’, ‘임대보증금 30,000,000원, 임대료 2,900,000원(VAT 별도), 렌트프리(잔금일 기준) 3개월’이라고 기재되어 있다.

바. 그런데 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급기일이 경과한 후에도 이 사건 병원 임대차계약에 따른 병원 인테리어 공사가 제대로 진행되지 않는 등 이 사건 상가건물에 피고가 약속한 병·의원 입점이 이루어지지 않았다.

사. 피고의 대표이사인 O는 2022. 4. 25. ‘피고와 병의원 입점 컨설팅 계약을 체결한 P 등과 이 사건 병원 임대차계약의 임차인인 F이 2021년 3월경부터 공모하여 F의 물리치료사 자격증을 의사면허증과 전문의자격증(정형외과)으로 위·변조하고 이를 이용하여 이 사건 상가건물을 병의원 용도로 임차할 것처럼 피고를 기망하여 피고에 손해를 가하였다’고 주장하며 F 등을 사기와 사문서 위변조 등 혐의로 형사 고소하였다.

아. 원고는 이 사건 상가건물에 병원이 개원되는 것으로 알고 이 사건 매매계약을 체결하였으나 F은 의사자격도 없는 사람으로 애초부터 이 사건 상가건물에 병원이 정상적으로 개원될 수 없었고 실제로 병원이 개원되지 못하였으므로 이러한 이 사건 매매계약의 중요한 부분의 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사를 피고에게 표시하였고, 이러한 의사표시가 담긴 원고의 2023. 4. 27.자 준비서면이 같은 날 피고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 갑 제10호증, 을 제1호증, 을 제3호증의 각 기재, 기록상 분명한 사실, 변론 전체의 취지

2. 판단

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 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 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 할 것이다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 참조).

이러한 법리에 따라 이 사건의 경우를 보건대, 원고가 분양받을 구분건물에 병원이 입점한다는 것은 이 사건 매매계약 체결의 동기에 불과한 것이기는 하나, 앞서 살펴본 바와 같이 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 병원 임대차계약서를 제시하면서 이 사건 상가건물 3~5층에 병원이 개원될 것이 확정되어 그에 따른 임대수익이 보장된다고 설명하였고, 이 사건 매매계약에서 정한 잔금의 지급일도 병원의 개원일로 정해져 있는 것을 보면 그 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼을 것이 피고에게 표시되었고 의사표시의 해석상 이 사건 매매계약의 내용으로 되어 있다고 봄이 타당하다. 또한, 앞서 본 인정 사실에 의하면 원고가 분양받을 구분건물에 병원 입점이 확정되어 원고가 충분한 임대수익을 얻을 수 있는지 여부는 원고가 이 사건 매매계약의 체결 여부를 결정하는데 있어서 중요한 고려요소였던 것으로 보이고, 만일 병원 입점이 되지 않는다면 원고가 이 사건 매매계약을 체결하지 않았을 것으로 보이므로 병원 입점에 관한 원고의 착오는 이 사건 매매계약의 중요한 부분에 관한 착오에 해당한다. 따라서 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 있다 할 것이고, 원고의 취소의 의사표시가 피고에게 도달된 2023. 4. 27. 이 사건 매매계약은 적법하게 취소되었다.

그러므로 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 취소에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금 108,493,000원과 이에 대하여 원고가 그 이행을 청구한 날로서 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2022. 8. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 3. 27.까지는 원고가 구하는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 피고에 대한 위 채권은 이행기의 정함이 없는 채권으로서 그 이행을 구한 다음 날부터 지연손해금이 기산된다 할 것이고, 이러한 인정 범위를 넘어서는 원고의 지연손해금에 관한 주장은 이유 없다).

3. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동혁