

수원지방법원 성남지원 2021. 10. 20 선고 2020가단222619 판결 [계약금반환 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 새길

담당변호사 이현용

피 고 C

소송대리인 법무법인 선린

담당변호사 장원태, 김경은

변 론 종 결 2021. 9. 8.

판 결 선 고 2021. 10. 20.

## 주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고들에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고들은 2020. 6. 8. 피고와 사이에 피고 소유의 평택시 D 토지 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 매매대금 15억 5,000만 원으로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고들은 피고에게, 2020. 6. 4. 2,000만 원, 2020. 6. 8. 8,000만 원 합계 1억 원을 계약금으로 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 4, 6, 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고들은 노후 생활을 위하여 투자처를 알아보던 중, 피고와 공인중개사가 ‘이 사건 부동산에 2억 4,800만 원을 투자하면 월 300만 원 이상의 수익이 보장된다’고 확인하여 이 사건 매매계약을 체결하였으나, 실제로 이 사건 부동산의 예상 수익률은 월 300만 원에 미치지 못하는바, 이 사건 매매계약은 피고에 의하여 유발된 동기의 착오에 의한 계약이거나, 피고와 공인중개사의 기망에 의하여 체결된 계약에 해당한다. 이 사건 매매계약은 원고들의 착오 또는 피고의 사기를 이유로 원고가 이를 취소한다는 의사표시를 함으로써 취소되었으므로, 피고는 원고들에게 원상회복으로서 위 계약금 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

#### 1) 착오에 따른 취소 주장에 대한 판단

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를

최소하려면 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 한다(대법원 1997. 9. 30. 선고 97다26210 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 든 증거 및 갑 제1호증의 4의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약서에 ‘총매가 15억 5,000만 원, 융자금 8억 원, 실투자금 2억 4,800만 원, 보증금 5억 200만 원, 년 수입 6,636만 원, 년 수익률 14.5%, 월세 553만 원, 융자이자 253만 원, 주인세대가 있는 향후 공실걱정 없이 안정적인 수익을 달성할 수 있는 최고의 건물’이라는 기재가 있는 투자분석표가 첨부되어 있는 사실은 인정된다.

그러나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 가사 원고들의 주장과 같이 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 동기의 착오가 있었다고 하더라도, 이 사건 매매계약에는 ‘월 300만 원의 수익을 보장한다’는 내용이 기재되지 아니한 사실에 비추어 그 동기가 피고에게 표시되었다고 볼 만한 자료가 없는 점, ② 위 투자분석표에 기재된 수익률 등은 청약의 유인에 불과하고 이를 원고들과 피고 사이에서 이 사건 매매계약의 내용으로 삼았다거나 그 착오가 피고의 적극적인 행위에 의하여 유발된 것이라고 볼 만한 사정이 없는 점, ③ 원고들이 위 투자분석표 등을 참고로 하여 직접 이 사건 부동산의 수익률에 대하여 판단하였던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 원고들이 이 사건 매매계약의 중요한 부분에 관하여 착오에 빠져 위 계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

## 2) 사기에 따른 취소 주장에 대한 판단

상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장이 수반되었다고 하더라도 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 것이라면 이를 기망행위라고 할 수 없다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 참조). 이 사건 매매계약서에 위 투자분석표가 첨부되어 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 앞서 든

증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 위 투자분석표의 문언에 따르더라도, 피고가 이 사건 부동산의 수익률을 확정적으로 보장한다는 내용이 아닐 뿐만 아니라, 이 사건 매매 당시의 융자금, 월세, 융자 이자들을 기재한 것에 불과한 점, 설령 피고가 수익률을 부풀려 이야기하였다고 할지라도 그 표현에 다소의 과장이 있다고 볼 수 있을지언정 일반 상거래의 관행이나 신의칙에 비추어 허용될 수 있는 범위를 벗어난 것이라고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

### **3. 결론**

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신정민