

수원지방법원 안양지원 2020. 5. 7 선고 2019가단103322 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박찬력

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 법무법인 다일

담당변호사 김소라, 박준연

변론 종결 2020. 3. 19.

판결 선고 2020. 5. 7.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 주식회사 B, 피고 C 주식회사는 연대하여 원고에게 45,260,800원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라. 피고 C 주식회사, 피고 D, E, F은 연대하여 원고에게 23,200,156원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경 신청서 부분송달일 다음날부터 다 갚는 날까지는 연15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 회사는 주식회사를 생략하여 표기한다)은 시흥시 G, H에 있는 I 건물의 매도인 겸 수탁자이고, 피고 C는 위탁자 겸 수익자이며, 피고 E과 D는 분양을 대행한 사람들이고, 피고 F은 피고 C의 직원이다.

나. 원고는 2018. 10. 4. 피고 B과 사이에 위 I건물의 J호, K호에 관하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 계약금 45,260,800원을 지급하였다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 주장

원고는 피고들에게 이 사건 분양대금의 70%가 대출이 되지 않으면 계약을 체결할수 없음을 밝혔음에도, 피고들은 당초부터 이 사건 분양대금의 70%까지 대출이 불가능함에도 마치 가능할 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 분양계약을 체결하게 하였다.

원고는 기망을 이유로 이 사건 분양계약을 취소하므로, 피고 B, C는 원상회복으로 원고가 지급한 계약금 45,260,800원을 반환할 의무가 있다.

피고 D, E, F은 원고에게 대출한도가 최소 70%라고 기망하여 원고는 이를 믿고 이사건 분양계약을

체결하였으나 실제로 위와 같이 대출이 이루어지지 않았고, 피고 C는 직원인 피고 F의 불법행위에 관한 사용자책임을 부담하는바, 피고 C 주식회사, 피고D, E, F은 연대하여 원고에게 원고가 잔금 지급 용도로 대출받은 1억 원을 상환하느라지출한 수수료 1,330,156원, 원고가 입은 정신적 손해에 대한 위자료 1,680만 원, 변호사 비용 500만 원, 녹취록 작성 비용 7만 원의 합계 23,200,156원의 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당할 것이 나, 그 선전 광고에 다소의 과장이 수반되었다고 하더라도 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 것이라면 이를 기망행위라고 할 수 없다(대법원2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 등 참조).

당초부터 이 사건 분양대금 대출은 70%에 이르는 금액까지 불가능하였음에도 피고들이 마치 가능한 것처럼 원고를 기망하였는지에 관하여 보건대, 갑 제2, 5호증의 각 기재에 의하면, I건물 계약자에 대한 안내서류에 오피스텔의 대출한도가 공급가의 80%라고 기재되어 있는 사실, I건물 홍보물에 "대출규제 NO"라고 기재되어 있는 사실, 원고의 남편인 L이 2019. 1. 26.경 피고 E와 통화하면서 "본부장님 우리 그 때 집 계약할 때 대출을 70%씩 해주기로 했잖아요"라고 묻자 피고 E이 "응, 응."이라고 대답한 사실은 이를 인정할 수 있다.

그러나 앞에서 인정한 증거들 및 을 제1호증, 제4호증의 1, 2, 을 제5호증의 1, 2, 3의 각 기재, 증인 M의 서면증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 볼 때, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 분양계약 체결 과정에서 거래의 중요한 사항에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 받아들여 기 어렵다.

① 대출 여부는 부동산 정책이나 정부 규제, 금융시장의 변화 등 외부적 사정으로 인하여 변동

가능성이 항시 존재하고, 금융기관에서도 내부 규정에 따라 대출신청인의 신용도 등 여러 가지 사항을 고려하여 결정하는 것으로서 피고들이 직접 결정하는 것이 아니며, 이러한 점은 수분양자인 원고도 알고 있었거나, 알 수 있었다. 특히 이 사건 분양계약 체결을 주도한 원고의 남편인 L은 I건물의 분양대행사인 주식회사 N에서 영업직원으로서 분양영업을 하였고 이 사건 분양계약의 체결로 인하여 8,703,000원의수수료를 수령하기까지 하였다.

② 원고가 주장하는 바와 같은 대출한도에 관한 내용은 이 사건 분양계약서에 기재되어 있지 아니하였고, 계약서 앞면에는 "본 계약서에 기술되지 아니한 사항의 구두약정은 무효임"이라고 명시되어 있으며, 그 바로 밑에 원고의 이름이 기재되어 있고 도장이 날인되어 있다. 따라서 원고의 자금조달방법에 불과한 위 대출한도에 관한 내용이 이 사건 분양계약의 내용으로서 거래의 중요한 사항이라고 보기 어렵다.

③ I 건물 계약자에 대한 안내서류의 대출한도란 하단에는 "※고객님의 소득상황과 신용도에 따라 대출한도와 금리가 조정될 수 있습니다"라고 기재되어 있어 대출한도의 가변성은 이미 고지되었다.

④ 피고 E은 2019. 1. 26. L과 앞에서 본 바와 같이 대화하면서, "정부정책으로 대출이 묶여서 난리다"라는 취지로 말하였다. 실제로 금융위원회는 이 사건 분양계약 이후인 2018. 10. 18. DSR(총부채원리금 상환비율), RTI(이자상환비율) 등 추가적인 여신관리 수단을 도입하여 가계부채 증가율을 낮추어 나가는 것을 목표로 한 "은행권 DSR관리지표 도입방안 및 임대업이자상환비율(RTI)제도 운용 개선 방안"을 발표하였는데, 이는 시중은행의 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과대출을 15%, DSR 90% 초과대출은 10% 이내로 관리하는 취지의 은행권 DSR 관리지표를 도입하고, 금융회사에서 자율적으로 운영해왔던 RTI 기준미달 임대업대출 예외사유를 폐지하는 것 등을 내용으로 하였다.

⑤ 당시 O은행 P금융센터에서 I건물 잔금대출 관련 업무를 담당한 M은 금융기관은 차주의 신용도, 담보물건의 가격, 예상 임차료 등을 종합적으로 검토하여 대출한도를 산출하는데, 원고에 대한 대출의 경우 부동산 임대업자에 대한 정부의 규제 등도 반영되었을 것이라면서 위 4항에 부합하는 취지로 서면증언하였다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 서수정