

수원지방법원 2020. 7. 15 선고 2019가합29269 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 이로

담당변호사 조현익

피 고 E 주식회사

소송대리인 법무법인 유비즈

담당변호사 김연택

변론 종결 2020. 5. 20.

판결 선고 2020. 7. 15.

주 문

1. 피고는 원고 A, D에게 각 188,500,000원, 원고 B, C에게 각 47,100,000원 및 위 각돈에 대하여 2019. 12. 10.부터 2020. 7. 15.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 각 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는, 원고 A에게 188,500,000원 및 그 중 18,850,000원에 대하여는 2016. 11. 28.부터, 37,700,000원에 대하여는 2018. 4. 11.부터, 37,700,000원에 대하여는 2018. 9. 28.부터, 94,250,000원에 대하여는 2019. 7. 18.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 원고 B, C에게 각 47,100,000원 및 그 중 9,420,000원에 대하여는 2016. 11. 28.부터, 18,840,000원에 대하여는 2018. 4. 11.부터, 18,840,000원에 대하여는 2018. 9. 28.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 원고 D에게 188,500,000원 및 그 중 18,850,000원에 대하여는 2016. 11. 25.부터, 37,700,000원에 대하여는 2018. 4. 11.부터, 37,700,000원에 대하여는 2018. 9. 28.부터, 94,250,000원에 대하여는 2019. 6. 21.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 피고와 아래 표 기재 각 일자에 공공건설 임대주택인 화성 F 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관한 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하고, 아래 표 기재와 같이 각 계약금, 중도금 및 잔금을 지급하였다.

	원고	계약체결일	계약금(원)	중도금지급일	중도금(원)	잔금지급일	잔금(원)	합계(원)
1	A	2016. 11. 28.	18,850,000	2018. 4. 11.	37,700,000	2019. 7. 18.	94,250,000	188,500,000
				2018. 9. 28.	37,700,000			
2	B	2016. 11. 28.	9,420,000	2018. 4. 11.	18,840,000			47,100,000
				2018. 9. 28.	18,840,000			
3	C	2016. 11. 25.	9,420,000	2018. 4. 11.	18,840,000			47,100,000
				2018. 9. 28.	18,840,000			
4	D	2016. 11. 25.	18,850,000	2018. 4. 11.	37,700,000	2019. 6. 21.	94,250,000	188,500,000
				2018. 9. 28.	37,700,000			

나. 구 임대주택법1) 제21조 제1항 제4호는 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인'에게 분양전환 자격이 있는 것으로 규정하고 있다.

다. 이 사건 계약 체결 전에 있었던 대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다75462 판결(이하 '이 사건 대법원 판결'이라고 한다)은 "구 임대주택법 제21조 제1항 제4호에 정한 '무주택자인 임차인'은 '임차인이 속한 세대의 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 임차인'을의미한다고 해석함이 타당하다."라고 판시하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재,변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고들의 주장

원고들은 이 사건 계약을 체결할 당시 피고의 분양사무실에서 분양사무소 직원들로 부터 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 원고들은 분양전환 당시 계약자만 무주택자이면 되고, 세대원들은 무주택이 아니라도 분양전환이 가능하다.'라는 설명을 듣고, 이 사건 대법원 판결의 해석과는 다르게 세대주만 무주택자이면 임대기간 경과 후 분양전환 자격이 인정된다고 믿고 이 사건 계약을

체결하였다.

따라서 이 사건 계약은 피고의 기망에 의한 것이거나 피고에 의하여 유발된 착오에 의한 것이므로, 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 선택적으로 사기 또는 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소하고, 피고에게 지급한 계약금, 중도금 및 잔금의 반환을 구한다.

나. 착오에 의한 취소 주장에 대한 판단2)

1) 민사재판에 있어서 이와 관련된 다른 민사사건 등의 확정판결에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거자료가 되는 것이며, 당해 민사재판에서 제출된 다른 증거내용에 비추어 관련 민사사건의 확정판결에서 한 사실판단을 그대로 채용하기 어렵다고 인정될 경우에만 이를 배척할 수 있다(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다55472판결 등 참조).

갑 제6, 9, 10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고의 분양사무소 직원이 2018. 10.경 또는 2018. 11.경까지도 이 사건 아파트에 대한 계약을 문의하는 사람들에게 '분양전환 당시 세대원이 주택을 보유하고 있더라도 세대주만 무주택자이면 분양전환 자격이 인정된다.'라고 안내한 사실, 이 사건 아파트의 다른 임차인들이 피고를 상대로 계약금 등의 반환을 구한 관련 사건에서 피고가 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 체결할 당시 위와 같은 안내를 한 사실을 인정하였고, 이를 전제로 임차인들의 청구가 인용되어 확정된 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 계약 체결 당시 원고들에게도 동일한 안내를 하였을 것으로 추단할 수 있고, 위와 같이 관련 판결에서 확정된 사실판단을 그대로 채용하기 어렵다고 볼만한 새로운 증거가 없으므로, 원고들은 이 사건 계약 당시 이 사건 대법원 판결의 해석과는 다르게 세대주만 무주택자이면 임대무기간 경과 후분양전환 자격이 인정된다고 착오를 일으켰다고 봄이 타당하다.

2) 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되는 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질필요는 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).

위와 같은 원고들의 착오는 이 사건 계약과 관련한 동기의 착오에 해당하지만, 앞서 본 바와 같이 피고가 적극적으로 원고들에게 이 사건 대법원 판결 내용과 다르게 안내함으로써 이 사건 계약에 이르게 된 것으로 보이므로, 위와 같은 동기는 이 사건계약의 내용으로 되어 있다고 인정된다.

그리고 공공건설 임대주택을 장기간 임차하는 사람은 임대 의무기간 경과 후의 분양전환 조건을 진지하게 고려하고 공급계약을 체결하는 점, 원고들 또한 피고의 위와 같은 분양전환 조건에 관한 잘못된 안내를 믿고 이 사건 계약에 이르게 된 점 등을 고려하면, 원고들의 분양전환 조건에 대한 착오는 법률행위 내용의 중요부분에 대한 것이 라고 판단된다.

3) 따라서 이 사건 계약은 모두 위와 같은 착오를 이유로 취소한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2019. 12. 9. 피고에게 송달됨으로써 민법 제109조 제1항 본문에 따라 적법하게 취소되었으므로, 피고는 이 사건 계약에 따라 지급받은 계약금, 중도금 및 잔금의 합계금으로서 원고 A, D에게 각 188,500,000원, 원고 B, C에게 각 47,100,000원 및 위 각 돈에 대하여 위 취소일 다음날인 2019. 12. 10.부터 피고가 그 이행 의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 7. 15.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편 원고들은 각 계약금, 중도금 및 잔금 지급일부터의 법정이자 또는 지연손해금의 지급을 구하나, 원고들이 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고에게 도달하기 전에 피고가 원고들에게 계약금 등을 반환할 의무가 있다는 것을 알았다고 볼 증거가 없으므로, 앞서 인정한 범위를 넘는 청구 부분은 받아들이지 않는다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 당사자의 합의 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

구 임대주택법상 우선분양전환권이 없는 자에게 이루어진 분양전환의 사법적 효력이 무효라고 볼 수 없는데, 피고는 일관되게 원고들과 같은 선착순 입주자로 계약한 임차인에게 임차인만 무주택자라면 분양전환을 하겠다고 약속하고 있으므로, 원고들은 이 사건 계약 중 5. 특약사항 제3조 제2항 제4호의 우선분양전환 규정 및 위와 같은 당사자의 합의에 기하여 피고에게 분양전환의 이행을 청구할 수 있다(이 사건 계약에 분양전환 조건에 관한 착오가 없다는 취지로 보인다).

2) 판단

갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 계약 특약사항 제3조 제2항 제4호에 '선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우에는 분양전환 당시까지 거주한 무주택자인 임차인에게 우선 분양전환한다.'라는 내용이 기재되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 위 기재는 구 임대주택법 조항을 그대로 옮긴 것에 불과하고, 공적 자금을 지원받아 건설되는 공공건설 임대주택의 특성상 분양전환은 구 임대주택법 등 법률에 따라 권리·의무가 발생하는 것이지, 계약이라는 당사자 사이의 합의에 따라 좌우되는 것으로 보이지 않는 점, 구 임대주택법 제41조 제4항 제6호는 '제21조를 위반하여 임대주택을 분양전환한 자'를 형사처벌 하도록 규정하고 있는 점 등을 고려하면, 피고가 나중에 분양전환 의무를 이행하지 않을 경우, 원고들이 그 소유권이전등기를 적법하게 구할 수 있다고 단정하기 어렵다(이 사건 대법원 판결 사안도 선착순의 방법으로 아파트를 공급받은 임차인의 세대원 전부가 무주택자가 아닌 경우, 그 임차인들이 건설회사를 상대로 소유권이전등기 청구를 할 수 없다는 것이다). 따라서 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

나. 하자의 치유 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

국토교통부와 경기도는 2018. 5.경 선착순 입주자로 계약한 임차인은 임차인만 무주택자인 경우 분양전환 자격을 인정한다고 약속하였고, 이 사건 아파트의 분양전환에 관한 관할청인 화성시 역시 2018. 12.경 및 2019. 3.경 위와 같은 내용을 약속하였으므로 원고들이 주장하는 하자는 이미 치유되었다. 이미 치유된 하자 내용을 주장하여 이 사건 계약의 효력을 부정하는 것은 신의성실의

원칙에 반한다.

2) 판단

을 제3, 4, 5호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 아파트의 분양전환 승인권자인 화성시장이 피고에게 2018. 12. 11. 이전에 선착순의 방법으로 계약을 체결한 임차인에게는 임차인만 무주택자이더라도 분양전환 자격을 인정하는 것이 타당하다는 내용의 공문을 보낸 사실이 인정되기는 한다. 그러나 화성시장의 승인은 피고의 적법한 분양전환을 전제로 이를 보충하는 것에 불과하므로, 피고가 적법하게 분양전환 할 수 있다고 단정하기 어려운 이상, 화성시장의 승인만으로 원고들의 착오가 없다거나 하자가 치유되었다고 볼 수 없다.

또한 이 사건 계약에 따른 임대유기기간 경과 후 분양전환 자격의 존재 여부는 원고들이 이 사건 계약의 체결을 결정하는데 있어 중요한 부분에 해당함은 앞서 본 바와 같으므로, 이를 이유로 한 원고들의 계약취소 주장이 신의성실의 원칙에 반한다고 할수도 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 추인 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장

원고 A, D은 이미 잔금을 지급하고 이 사건 아파트에 입주를 완료하여 이 사건 아파트를 사용하면서 임대료를 지급하고 있는바, 위 원고들의 임대차계약 이행행위로 인해 의사표시의 하자는 추인되었다.

2) 판단

민법 제144조 제1항에서는 '추인은 취소의 원인이 종료한 후에 하지 아니하면 효력이 없다.'라고 규정하고 있고, 민법 제146조 전단에서 취소권의 제척기간의 기산점으로 삼고 있는 '추인할 수 있는 날'이란 취소의 원인이 종료되어 취소권 행사에 관한 장애가 없어져서 취소권자가 취소의 대상인 법률행위를 추인할 수도 있고 취소할 수도 있는 상태가 된 때를 가리키는바(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다27301, 27318 판결 참조), 이 사건과 같이 착오에 의한 의사표시를 취소하는 취소권 행사의 기산점은 원고들이 이 사건 계약의 분양전환 조건에 관한 착오 상태에서 벗어난 때라 할 것인데, 피고가 주장하는 잔금 지급일이나 입주일에 위 원고들이 그와 같은 착오상태에서

벗어나게되었다고 보기 어렵다.

더욱이 위 원고들은 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 아파트의 임대료 등의 지급이 이 사건 계약을 추인하는 것이 아니라고 하면서 명시적으로 이의를 보류하였으므로, 피고가 주장하는 사정만으로 이 사건 계약이 추인되었다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조정웅, 판사 윤성진, 판사 이지연

1) 구 임대주택법은 2015. 12. 28.부터 공공주택 특별법과 민간임대주택에 관한 특별법으로 나뉘어 규율되고 있다. 이 사건 계약서에 따르면, 이 사건 아파트는 구 임대주택법상 공공건설 임대주택이라고만 기재되어 있고, 이 사건 계약에 언제 시행된 구임대주택법이 적용되는지는 증거로 제출되어 있지 않다. 다만, 이 사건 쟁점 조항(구 임대주택법 제21조 제1항 제4호)에 대하여는 별다른 개정이 없고, 원·피고 또한 이 사건 계약에 구 임대주택법이 적용된다는 것에 다툼이 없으므로, 편의상 '구 임대주택법'이라고만 기재한다.

2) 아래에서 보는 바와 같이 선택적 청구원인 중 하나인 착오에 의한 취소 주장을 받아들이는 이상 사기에 의한 취소 주장에 대해서는 별도로 판단하지 않는다.