

수원지방법원 2022. 6. 30 선고 2021가단506625 판결 [계약금반환청구 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 로엘

담당변호사 황윤창

피 고 1. 주식회사 E

2. F 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 서도희

피고들 소송복대리인 변호사 이승헌

변 론 종 결 2022. 5. 26.

판 결 선 고 2022. 6. 30.

주 문

1. 원고들의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 피고들은 연대하여 원고 A에게 14,391,600원 및 이에 대하여 2020. 8. 11.부터, 원고 B에게 14,811,500원 및 이에 대하여 2020. 8. 11.부터, 원고 C에게 18,635,700원 및 이에 대하여 2020. 8. 25.부터, 원고 D에게 14,391,600원 및 이에 대하여 2020. 8. 4.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지 : 피고들은 연대하여 원고 A에게 14,391,600원, 원고 B에게 14,811,500원, 원고 C에게 18,635,700원, 원고 D에게 14,391,600원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 E(이하 ‘피고 E’라 한다)는 화성시 GBL 일원에 ‘H’라는 I(이하 ‘이 사건 I’라 한다)를 건축조성하는 분양하는 사업을 시행할 목적으로 피고 F 주식회사(이하 ‘피고 F’이라 한다)와 신탁계약을 체결하여 피고 F에 위 사업의 시행을 위탁하였다.

나. 원고들은 아래 표의 ‘계약체결일’란 기재 각 일자에 피고 F(시행수탁자) 및 피고 E(시행위탁자)와 사이에, 이 사건 I 중 아래 표의 ‘호수’란 기재 각 호실(이하 ‘이 사건 각 호실’이라 한다)에 관하여 아래 표의 ‘계약조건’란 기재 각 내용으로 분양계약(이하 ‘이 사건 각 분양계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고들에게 계약금을 각 지급하였다.

매수인	계약체결일	호수	계약조건(부가가치세포함)		
			계약금 (10%)	중도금 (40%)	잔금 (50%)
			계약체결일	2020. 9. 6. ~ 2020. 11. 24.	입점지정일
원고 A	2020. 8. 18.	J	14,391,600	57,566,400	71,958,000
원고 B	2020. 8. 18.	K	14,811,500	59,246,000	74,057,500
원고 C	2020. 8. 25.	L	18,635,700	74,542,800	93,178,500
원고 D	2020. 8. 4.	M	14,319,600	57,278,400	71,598,000

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고들 주장의 요지

1) 주위적 주장 : 계약취소

가) 원고들은 분양대행사의 직원인 N 또는 O로부터 계약금 10%만 마련하면 나머지 분양대금 90% 중 80%는 담보대출로, 나머지 10%는 부가세환급금과 임대차보증금 및 월세로 지급할 수 있고, 일정한 액수의 임대차보증금과 월세가 보장되며, 설령 부족하더라도 임대보증금이 피고 E로부터 지급된다는 말을 믿고 이 사건 각 분양계약을 체결하였다.

그러나 피고들이 주선했던 담보대출은 분양대금의 80%에 훨씬 미치지 못할 뿐 아니라 원고 C의 경우에는 신용등급이 낮다는 이유로 대출이 이루어지지 않았고, 피고들이 제시한 임대차보증금 및 차임은 주변 시세를 훨씬 초과하는 것이었다.

따라서 원고들은 피고의 기망행위로 인하여 이 사건 분양계약을 체결하게 된 것이므로 민법 제110조 제1항에 따라 이 사건 분양계약을 취소한다.

나) 피고들이 제시한 대출한도 및 임대수익은 이 사건 각 분양계약의 중요부분에 해당하고, 그렇지 않더라도 계약의 내용으로 삼게 된 동기에 해당하는데, 원고들이 제시한 내용과 달리 분양대금의 80%에 훨씬 부족한 금액만을 대출받을 수 있고, 임대수익도 피고들이 제시한 임대보증금 및 차임과

차이가 현저한바, 이에 관하여 원고들이 착오를 일으킨 나머지 이 사건 분양계약을 체결한 것이므로, 민법 제109조에 따라 이 사건 분양계약을 취소한다.

다) 따라서 피고들은 연대하여 원고들로부터 지급받은 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

2) 예비적 주장 : 계약해제

피고들이 이 사건 각 분양계약의 중요부분인 대출한도 및 임대수익에 관하여 기망하여 계약을 위반하였으므로, 그로 말미암아 원고들이 중도금 및 잔금을 지급할 수 없게 되어 계약 목적을 달성할 수 없게 되었으므로, 이 사건 분양계약서 제5조 제3항에 따라 이 사건 각 분양계약을 해제한다.

따라서 피고들은 계약해제에 따른 부당이득반환으로 계약금 상당 및 이에 대한 지연손해금을 원고들에게 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 주위적 주장에 대하여

가) 살피건대, 앞서 든 증거들 및 갑 제5 내지 15호증의 각 기재와 증인 N의 증언만으로는 피고들이 분양대행사 직원을 통하여 이 사건 각 분양계약을 체결하는 과정에서 원고들이 주장하는 내용과 같이 분양대금 담보대출 내지 임대수익을 보장하는 등으로 거래의 중요한 사항을 허위로 고지하여 기망하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 한편 이 사건 각 분양계약 체결 당시 원고들이 분양대금 담보대출을 받거나 부가가치세 환급 및 임대수익금 등으로 중도금 및 잔금을 납부하고자 하였으나 실제로는 담보대출금이나 임대수익금 등이 분양대행사 직원들의 설명한 내용과 현저한 차이가 있다 하더라도 이와 같은 착오는 단순한 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에 해당하는바, 앞서 든 원고들 제출의 증거들만으로는 이 사건 각 분양계약 체결 당시 원고들과 피고들 사이에 위와 같은 동기를 표시하여 이 사건 각 분양계약의 내용으로 삼았다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 따라서 원고들의 기망행위 또는 착오를 이유로 한 취소 주장은 이유 없다.

2) 예비적 주장에 대하여

앞서 본 바와 같이 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 각 분양계약을 체결하는 과정에서 원고들에게 분양대금 담보대출 내지 임대수익 등에 관하여 허위로 고지하여 원고들을 기망하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 그와 같은 내용이 이 사건 각 분양계약의 내용으로 편입되었다고 보기도 어려우므로, 이를 전제로 한 원고의 계약해제 주장도 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

피고들이 분양대금의 대출한도나 예상 임대수익에 관하여 허위의 과장된 정보를 고지하고 설명하여 원고들을 기망하여 원고들에게 계약금 상당의 돈을 반환받지 못하게 하는 손해를 가하였으므로, 피고들은 위와 같은 불법행위에 따른 손해배상으로 원고들이 납입한 계약금 상당의 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

원고들의 이 부분 청구도 피고들이 이 사건 각 분양계약을 체결하는 과정에서 원고들에게 분양대금 담보대출 내지 임대수익 등에 관하여 허위로 고지하여 원고들을 기망하였음을 전제로 하고 있는데, 앞서 주위적 청구에서 본 바와 같이 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들의 주장과 같은 기망사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 연윤희