

전주지방법원 남원지원 2022. 2. 9 선고 2021가단11436 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

전주지방법원 2022. 12. 22 선고 2022나2813 판결

전주지방법원 남원지원 2022. 2. 9 선고 2021가단11436 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 홍호성

피고B

변론 종결 2022. 1. 12.

판결 선고 2022. 2. 9.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 7,800만 원 및 이에 대하여 2020. 11. 2.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연

5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 11. 2. 피고와 사이에 피고 소유의 별지 목록 기재 부동산(그 중 건물을 '이 사건 모텔'이라 한다)을 7억 8,000만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 공인중개사 입회하에 체결하였다. 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 계약금 7,800만 원은 계약 시에 지불한다.
- 잔금 7억 200만 원은 2020. 12. 18. 지불한다.
- 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 영업에 필요한 비품, 영업기자재 일체 포함한 매매임.
- 본 건물은 1994년에 준공된 중고 건물임. 이에 따라 본 건물의 노후화에 따른 하자가 충분히 있을 수 있는 개연성이 있으며, 동 매매가격은 이를 충분히 감안하여 감액된 금액이므로, 잔금 이후 물리적 하자과 관련해서 매수인은 매도인에게 민원, 소송 등을 하지 않기로 약정한다.

나. 원고는 2020. 11. 2. 피고에게 계약금 7,800만 원을 지급하였다.

다. 원고는 2020. 12. 7.경 피고에게 계약금을 반환하여 줄 것을 요구하는 내용의 내용증명을 보냈고, 현재까지 피고에게 잔금을 지급하지 않았다.

라. 원고는 2020. 12. 17.경 남원경찰서에 피고를 사기 혐의로 고소하였으나(사건번호: C), 경찰은 2021. 4. 6. "편취 혐의를 인정할 만한 증거불충분하여 혐의 없다."는 이유로 불송치결정(혐의없음)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 계약 체결 당시 피고로부터 "1달에 순이익이 1,000만 원 정도 발생한다."는 이야기를 듣고 계약을 체결하였다. 그런데 원고가 계약금을 지급한 이후 지인으로부터 이 사건 모텔 영업이 잘 안 된다는 이야기를 들었고, 이에 피고로부터 일반과세자 부가가치세 확정 신고서(갑 제2호증)를 받아 회계전문가에게 문의하여 보니 "현금이 포함되어 있지 않아 정확한 수익은 알 수 없지만, 위 확정신고서상으로는 월 평균 수익이 400만 원 정도 된다."는 말을 들었다. 이는 피고가 원고를 상대로 기망행위를 하였다는 의미이므로, 원고는 피고의 사기를 이유로 이 사건 계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 이미 지급한 계약금 7,800만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 계약 체결 당시 피고가 원고에게 '이 사건 모텔에서 월평균 1,000만 원 정도의 순이익이 발생하였다.'는 취지의 말을 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 갑 제3, 7호증의 각 기재만으로는 "이 사건 모텔에서 발생하는 순이익이 월 1,000만 원에 훨씬 미치지 못함에도 불구하고 피고가 위법한 기망행위를 함으로 인하여 이 사건 계약이 체결되었다는 사실"을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들일 수 없다.1)

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이원식

별지

1) 이 법원은 제1회 변론기일에 원고에게 청구원인이 무엇인지 물었고, 원고는 '사기에 의한 의사표시 취소'라고 답하였으며, 이 법원은 당해 기일에 변론을 종결하였다. 그런데 원고는 변론종결 이후 청구원인으로 ① 착오취소, ② 손해배상 예정액의 과다를 추가하는 내용의 서면을 제출하면서 변론재개를 신청하였다.

그러나 ① 민법 제2조가 천명한 신의성실의 원칙은 사적자치의 원칙이 지배하는 특정개인간의 거래관계에 있어서 그 권리의 행사와 의무의 이행에 관하여 사회공동체의 일원으로서 상호간 신뢰를 저버리지 않는 성실성을 요구하는 것으로 부동산의 매매계약을 체결함에 있어서 그 매매대금이 시세에 비하여 비싸다는 것을 들어 신의칙에 반하는 것이라고 할 수는 없다. 의사표시의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 이른바 요소의 착오이냐의 여부는 그 각 행위에 관하여 주관적, 객관적 표준에 쫓아 구체적 사정에 따라 가려져야 할 것이고 추상적, 일률적으로 이를 가릴 수는 없다고 할 것인바, 토지매매에 있어서 시가에 관한 착오는 토지를 매수하려는 의사를 결정함에 있어 그 동기의 착오에 불과할 뿐 법률행위의 중요부분에 관한 착오라 할 수 없다(대법원 1985. 4. 23. 선고 84다카890 판결 참조). 한편 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 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 참조). 살피건대, 원고가 주장하는 착오는 기본적으로 동기의 착오라고 볼이 상당한데, 원고가 제출한 증거들만으로는 그러한 원고의 동기가 이 사건 계약의 내용이 되었다고 보기는 어렵다(이 사건 계약서상 월 순이익에 대한 언급이 전혀 없고, 계약 체결과정에서도 원고가 과거 순수익의 규모에 대하여 구체적으로 파악하였다고 볼 만한 자료도 없으며, 이 사건 계약 체결 이후에야 피고에게 세금계산서 등 자료를 요청하였을 뿐이다. 오히려 계약서에 의하면, 노후한 건물 상태를 감안하여 매매가격을 감액하였다는 내용만 확인된다). 또한 원고가 자문을 구했다는 회계전문가 역시 원고의 주장에 의하더라도 현금매출이 누락되어 있는 확정 신고서만 보고 답변하였다는 것이기 때문에 이 사건 모텔의 순이익이 월평균 1,000만 원에 훨씬 미치지 못한다는 사실, 즉 표의자의 인식과 그 대조사실이 어긋나는 경우에 해당한다는 사정에 부합하는 자료도 특별히 확인되지 않는다. ② 손해배상 예정액의 과다 주장의 경우, 이 사건 계약의 효력이 피고의 해제로 인하여 소멸되었음을 전제로 하는 주장이다(한편 원고가 계약금 상당의 금원 반환을 구하기 위해서는

이 사건 계약의 효력이 소멸되었음을 청구원인으로 삼아 주장·입증하여야 하고, 구체적으로는 계약의 취소 내지 해제 등을 주장·입증하여야 할 것이다. 따라서 이 사건 청구의 당부를 판단함에 있어서는 원고의 사기취소 주장에 대하여 판단하는 것으로 충분하다. 원고의 사기취소 주장이 받아들여지지 않는다면 그 단계에서 원고의 청구를 기각하는 것으로 족한 것이지 거기에서 더 나아가 피고의 해제 주장이 정당한지 여부까지 별도로 판단할 필요가 없다. 이 사건에서 원고의 사기취소 주장을 배척하는 이유도 피고의 해제 주장을 받아들였기 때문이 아니라, 원고의 취소 주장을 받아들일 근거가 부족하기 때문일 뿐이다). 그러나 원고는 제1회 변론기일에 진술한 2021. 12. 28.자 준비서면을 통하여 "피고가 2020. 12. 21.자 내용증명(을 제1호증)으로 원고에게 이 사건 계약의 해제를 통지하기 전까지 소유권이전등기에 필요한 서류 등에 대한 이행제공을 한 사실이 없으므로, 이는 해제의 요건을 갖추지 못하여 해제의 효력이 없다."는 취지로 주장하며 다투고 있는 상태이고, 원고가 변론종결 이후에 제출한 서면을 보더라도 위와 같은 원고의 종전 주장을 철회한다거나 변경한다는 내용이 확인되지도 않는다. 그렇다면, 원고의 주장 자체로 이 사건 계약은 아직 해제되지 않았다는 것이어서(달리 원고 스스로 이 사건 계약을 해제할 수 있다고 볼 만한 사정도 없다) 계약금이 손해배상 예정액으로서 과다한지 여부를 이 사건 소송에서 판단할 이유가 없다. 이상과 같은 이유로 원고의 변론재개신청을 받아들이지 않았다.