

서울중앙지방법원 2024. 12. 5 선고 2024가단5050601 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 랜드로

담당변호사 조정희

피고1. B 주식회사

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 원앤파트너스

담당변호사 이루니

변론 종결2024. 10. 24.

판결 선고2024. 12. 5.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 118,770,000원 및 그중 30,000,000원에 대하여는 2023. 10.

15.부터, 88,770,000원에 대하여는 2023. 11. 30.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%,

그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)는 남양주시 D 일대에 신축될 E 생활숙박시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'라 한다)와 관리형토지신탁계약을 체결한 이 사건 건물의 매도인 겸 시행수탁자이고, 피고 C는 이 사건 건물의 시행위탁자이다.

나. 원고는 2023. 10. 22. 피고들과 이 사건 건물 중 F호(이하 '이 사건 호실'이라 한다)를 총 공급대금 1,187,700,000원에 분양받는 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 계약금으로 30,000,000원을 피고 B에게 지급하였다.

다. 한편, 원고는 2023. 10. 22. 피고 C와 사이에 위 피고로부터 차용한 88,770,000원을 곧바로 피고 B 계좌로 입금하여 2차 계약금을 지급하기로 하는 내용의 금전소비대차계약을 체결하였고, 피고 C는 2023. 11. 30. 위 계약에 따라 88,770,000원을 원고의 2차 계약금 명목으로 지급하였다.

라. 이 사건 분양계약 제11조 제2항은 '원고는 분양 목적물을 정해진 용도(생활숙박시설)로만 사용하여야 하며, 관계당국의 허가(또는 신고) 없이 이를 다른 용도로 사용하거나 개조·변형·증개축하여 발생하는 일체의 불이익은 원고가 부담하고, 피고들은 책임을 지지 않는다.'고 정하고 있고, 제19조 제2항은 '원고는 본 계약과 관련한 분양 목적물이 주택이 아닌 생활숙박시설임을 인지하고 있으며, (중략), 이에 따라 임대수익률 보장 기타 본 계약에서 명시되지 않은 분양조건이 이행되지 않은 것을 이유로 피고들에게 매매대금의 감액 청구, 본 계약의 무효 취소 또는 해제의 주장, 손해배상청구 등을 하지 않을 것을 확인한다.'고 정하고 있으며, 제20조는 생활숙박시설 및 위탁운영 관련 유의사항이라는 표제 하에 '본 목적물은 「건축법 시행령」 별표1 제15가목에 따른 생활숙박시설 건축물로서 「공중위생관리법」 제3조 제1항 전단에 따라 숙박업 신고 의무가 있으며, 「건축법」 제2조 제2항 제15호의 숙박시설로서 주거용으로 사용할 수 없음을 인지하며, (이하 생략)', '본 생활숙박시설은 주택이 아닌 생활숙박시설로서, 생활숙박시설 이외의 용도로 사용함에 따라

발생하는 불이익은 계약자가 부담합니다.'라고 정하고 있다.

마. 원고는 2024. 1. 9.경 피고들에게 '원고는 원고의 대표자 H에게 가족들과 실거주할 집을 제공할 목적으로 이 사건 분양계약을 체결하였다. 피고들 측에서 원고에게 본건 생활숙박시설은 실거주 및 전입신고가 가능하고, 중도금 1~6회차까지 대출이 가능하다고 설명과 홍보를 하였으나, 본건 생활숙박시설은 실거주나 전입신고, 중도금 대출이 불가능하였으므로, 민법 제109조 제1항, 같은 법 제110조 제1항에 따라 이 사건 분양계약을 취소한다.'는 취지의 통지를 하여 그 무렵 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 10, 13, 16호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 건물은 생활숙박시설에 해당하여 건축법상 적법하게 주거용으로 실거주할 수 없었고, 전입신고도 불가능하여 임차인을 구할 수도 없으며, 원고는 외국계 법인으로 대출기관으로부터 대출을 받기 위해서는 본사의 과점주주명부가 필요하다고 답변받았으나 현실적으로 본사로부터 이를 제공받는 것은 불가능하여 중도금 대출도 받지 못하였다. 그럼에도 피고들 및 피고들의 이행보조자인 분양대행사 직원들은 이 사건 분양계약 당시 이 사건 건물의 사용 방법으로 위탁업체를 통하여 합법적으로 주거용으로 실거주할 수 있고, 전입신고가 가능하며, 대출규제 없이 LTV 70%까지 대출이 가능하다고 설명하였다. 그에 따라 원고는 피고들로부터 유발된 동기의 착오 내지 중요내용의 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결하였으므로, 원고는 착오 또는 기만에 의한 의사표시를 이유로 이 사건 분양계약을 취소하고, 기 지급 분양대금 118,770,000원의 반환을 구한다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 표의자가 동기의 착오를 이유로 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 법률행위 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 1998. 2. 10. 선고 97다44737 판결 등 참조).

2) 민법 제110조에 따라 사기를 이유로 의사표시를 취소하기 위해서는 거래당사자 중 일방에 의한 고의적인 기망행위가 있고, 이로 말미암아 상대방이 착오에 빠져 그러한 기망행위가 없었더라면 사회통념상 그 의사표시를 하지 않았을 것이라고 인정되는 경우여야 한다(대법원 2007. 4. 12. 선고 2004다62641 판결 등 참조). 상품의 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

앞서 든 증거, 갑 제3 내지 8, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 22 내지 28호증, 을 제5, 6호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 실거주 및 전입신고가 가능하거나 중도금 대출이 가능함을 전제로 이 사건 분양계약을 체결하였다거나 그러한 동기를 의사표시의 내용으로 삼았다고 보기 어렵고, 피고들이 이러한 사정에 관하여 원고를 기망하였다고 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 전제를 달리하는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

1) 이 사건 계약서에는 이 사건 건물이 관계 법령상 숙박시설에 해당하여 주택처럼 사용할 수 없음이 명시되어 있고, 원고는 주식회사 G(이하 '소외회사'라고 한다)에게 위 건물에 관한 숙박업 운영을 위탁하는 것을 전제로 위 계약을 체결하였다.

2) 이 사건 분양계약 체결 당시 생활형 숙박시설을 적법한 용도변경 없이 주거용으로 사용하는 것은 금지되어 있었고, 이에 피고들은 원고에게 소외회사와 장기투숙계약을 체결하는 방법으로 실거주가 가능하다고 설명하였다. 이와 같이 원고가 소외회사와의 사이에 장기 숙박계약을 체결함으로써 이 사건 건물에 거주하는 방법으로 사용하는 것이 숙박시설로서의 사용에 해당하지 않는다고나 이행강제금 부과 대상인지 여부가 명확하지 않다(용도 외 사용을 처분사유로 한 이행강제금의 부과 여부는 개별적인 사용실태에 따라 달라질 수 있을 것으로 보인다).

3) 원고는 소외회사에 대한 관계에 있어서 위 건물의 위탁자 지위에 있으므로 일반적인 투숙객보다

훨씬 유리한 조건으로 숙박계약을 체결할 수 있고, 위 건물에 주민등록법상 전입신고를 할 수도 있을 것으로 보인다.1) 4) 원고의 대표자인 H과 피고들 측 분양대행사 직원 사이의 대화내용에 비추어 보면(갑 제11호증), H은 이 사건 건물에 실거주 하려는 목적보다는 투자목적을 가지고 이 사건 분양계약을 체결한 것으로 보인다. 따라서 설령 H이 이 사건 건물에 입주하거나 소외회사가 아닌 자에게 위 건물을 임대하려고 이 사건 분양계약을 체결한 것이라고 하더라도, 이는 원고의 내심의 동기에 불과한 사정에 불과한 것으로 보여 이 사건 분양계약의 내용에 편입되었다고 볼 수 없다.

5) 이 사건 분양계약 체결 전 이 사건 건물의 분양홍보과정에서 사용된 "주거" 내지 "실거주" 등의 표현은 호텔 등의 일반적 숙박시설과 달리 개별 호실 내 독립적 취사시설 등을 갖춘 생활형 숙박시설인 위 건물의 장점을 다소 과장한 것에 불과한 것으로 보인다.

6) 한편, 이 사건 분양계약에 의하면, '원고가 피고 B이 지정하는 대출취급기관을 통해 중도금 대출 신청이 가능하며, 관계법령 및 정부정책으로 개인의 주택소유, 담보대출 유무, 중도금 대출 여부 및 공급 지역에 따라 대출금액이 개인별로 상이하며, 개인별로 대출취급기관으로부터 대출비율이 축소되거나 대출 자체가 거부될 수 있으며, 이러한 대출 제한, 축소에도 불구하고 원고는 분양금액을 자기 책임하에 조달하여 기일 내에 납부할 책임이 있다. 또한 피고 B 등은 개별 고객의 편의를 위하여 대출취급기관을 알선할 뿐 개별고객의 대출비율 축소 및 대출불가에 대하여는 일체의 책임을 지지 않는다'(제6조 제1항), '분양 상담 시 대출 여부에 대해 확정할 수 없으며, 추후 대출취급기관 심사를 통하여 대출 여부가 결정된다. 따라서 원고의 대출비율 축소 또는 대출 불가에 대하여 분양상담 내용을 근거로 피고 B 등에게 책임을 요구할 수 없다.'(제6조 제2항)고 정하고 있다.

7) 피고들이 원고에게 중도금 대출이 가능하다고 설명하였으나 실제 대출이 가능한지 여부는 원고의 신용도 등 여러 조건에 따라 결정될 것으로 보이고, 원고가 외국계 법인으로 대출취급기관으로부터 대출을 받기 위하여 금감원 규정에 따라 과점주주의 주주명부가 필요하였다는 점, 이러한 주주명부가 영업상 기밀사항으로 원고가 본사로부터 제공받는 것이 현실적으로 불가능하다는 사정과 같은 예외적인 사정까지 피고들이 확인하여 설명하였어야 할 의무가 있다고 보기도 어렵다.

8) 또한 원고가 원고 명의의 중도금 대출이 불가능한 경우 이 사건 분양계약을 체결하지 않았을 것이라는 사정을 원고가 피고들에게 표시하였다고 인정할 만한 증거가 없는바, 이 부분 역시 원고의

내심의 동기에 불과한 것으로 보여 위 계약의 내용에 편입되었다고 볼 수 없고, 피고들이 이러한 내용으로 원고를 기망하였다고 보기도 어렵다.

4. 결론

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

판사김재연

1) 주민등록법은 시(특별시·광역시는 제외한다)·군 또는 구(자치구를 말한다)의 주민을 등록하게 함으로써 주민의 거주관계 등 인구의 동태를 상시로 명확히 파악하여 주민생활의 편익을 증진시키고 행정사무의 적정한 처리를 도모하는 데에 그 목적이 있고(제1조), 시장 등은 30일 이상 거주할 목적으로 그 관할 구역에 주소나 거소(이하 '거주지'라 한다)를 가진 자를 등록하여야 한다(제6조)고 규정하고 있다. 이러한 점들을 고려해 보면, 전입신고를 받은 시장 등의 심사 대상은 전입신고자가 30일 이상 생활의 근거로서 거주할 목적으로 거주지를 옮기는지 여부만으로 제한된다고 보아야 할 것이다. 따라서 전입신고자가 거주 목적 이외에 다른 이해관계에 관한 의도를 가지고 있는지 여부, 무허가건축물의 관리, 전입신고를 수리함으로써 당해 지방자치단체에 미치는 영향 등과 같은 사유는 주민등록법이 아닌 다른 법률에 의하여 규율되어야 할 것이고, 주민등록전입신고의 수리 여부를 심사하는 단계에서는 고려 대상이 될 수 없다(대법원 2009. 6. 18. 선고 2008두10997 전원합의체 판결 참조).