

의정부지방법원 고양지원 2024. 4. 25 선고 2023가단70998 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 제이앤케이 담당 변호사 전해인

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 변호사 박영태

변 론 종 결 2024. 4. 4.

판 결 선 고 2024. 4. 25.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 292,290,875원 및 이에 대하여 2023. 4. 25.부터 2024. 4. 25.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 467,622,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 5. 4. 피고들과 사이에, 고양시 덕양구 E지구 근생 F, G BL H건물 I호(계약금 128,836,000원, 잔금 515,344,000원, 분양대금 총 644,180,000원), J호(계약금 132,992,000원, 잔금 531,968,000원, 분양대금 총 664,960,000), K호(계약금 101,822,000원, 잔금 407,288,000원, 분양대금 총 509,110,000원), L호(계약금 103,900,000원, 잔금 415,600,000원, 분양대금 총 519,500,000원)를 각 분양받기로 하는 계약(이하 위 각 상가를 ‘이 사건 상가’라고 하고, 위 계약을 ‘이 사건 계약’이라고 한다)을 체결하였다.

이 사건 계약에서 원고와 피고들은, 계약금은 계약 체결 시에, 잔금은 준공 시에 각 지급하기로 정하였다. 또한, 원고가 매매대금을 납기일로부터 1개월 이상 납부하지 아니할 때 피고들은 원고에게 납부를 최고하고 그 이행이 없을 경우 위 계약을 해제한다고 정하였고(이 사건 계약서 제5조 제1항 제1호), 원고의 사정으로 스스로 계약을 해지할 수 있다고 정하였으며(제5조 제2항), 이에 따라 계약에 해제될 경우 원고는 분양대금 총액의 15%의 금액을 위약금으로 지급한다고 정하였다(제6조).

나. 원고는 2022. 4. 5.부터 2022. 5. 4.까지 피고들에게 계약금으로 이 사건 계약에서 정한 위 각 계약금의 합계액(467,550,000원)보다 일부 초과된 총 467,622,000원을 지급하였다.

다. 원고는 2023. 2. 16. 및 2023. 2. 20. 피고들에게 피고들의 기망행위를 이유로 이 사건 계약을 취소 내지 해제하고, 또는 설령 위와 같은 이유로 인한 취소 내지 해제가 인정되지 않는다고 하더라도 이 사건 계약서 제5조 제2항 내지는 민법 제565조에 따라 이 사건 계약을 해제한다는 내용이 기재된

내용증명을 보냈다.

라. 이 사건 상가는 현재까지 임대가 이루어지지 않은 공실 상태이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장 요지

가. 원고 주장

피고들은 원고에게 이 사건 상가에 소아과(병원) 입점이 예정되어 있고, 임대수익률이 5.5% 이상이 보장된다고 설명하여 이 사건 계약을 체결하였으나, 병원이 입점 되지 않았고 위와 같은 임대수익률이 실현되지도 않았다. 원고는 피고들의 위와 같은 기망으로 인해 또는 중요 부분에 착오를 일으켜 이 사건 계약을 체결하였으므로, 민법 제109조, 110조에 따라 이 사건 분양계약을 취소하고, 피고들은 원고에게 이미 지급한 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들 주장

피고들이 원고를 기망하거나, 이 사건 계약 체결 시 중요 부분에 원고의 착오가 있었다고 인정할 수 없다. 단지 원고가 이 사건 계약에 따른 잔금 지급 의무를 불이행하였을 뿐이므로 이를 이유로 피고들은 이 사건 계약을 해제한다. 따라서 피고들은 원고에게 원고가 지급한 계약금 중 분양대금의 15%(위약금)를 공제한 나머지 돈을 원고에게 반환할 의무만이 있을 뿐이다.

3. 판단

가. 이 사건 계약의 취소 또는 해제 여부

1) 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).

갑 제5호증의 1, 2, 제6호증의 기재 및 음성에 의하면, 피고들 측의 직원이 원고에게 이 사건 상가

분양에 관하여 설명하면서 “1년씩 공실 날 자리는 아니에요.”, “어차피 우리가 소아과 들어와 있는 것도 캔슬시키고 지금 원장님(원고) 쪽으로 계약서를 다 발행을 해 드린 건데. 분명히 그 분이 분양이든 임대든 들어오실 거예요. 그리고 그거 외에도 진행되는 부분이 있으니까 크게 걱정 안 하셔도 될 거야.”, “원장님은 5.5% 나와요. 원장님 계산으로 하면 5.5%는 충분히 나와요. 걱정 안 하셔도 됩니다.”라고 말한 사실은 인정된다.

그러나 위 인정사실 및 갑 제1호증의 1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 계약서에 임대수익률 보장이나 병원 입점 등과 관련하여 피고들이 이를 확약한다는 내용이 전혀 기재되어 있지 않은 점, 피고들의 직원이 이 사건 계약을 통해 원고가 임대수익을 얻을 수 있을 것처럼 말한 사실은 있으나 이는 어디까지나 위 직원의 예상 내지 전망에 불과하고 이러한 내용을 피고들이 이 사건 계약에서 확정적으로 보장하기로 정하였다는 다른 정황은 찾을 수 없는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 피고들이 이 사건 계약의 체결과 관련하여 선전·광고에 수반되는 다소의 과장 내지 허위를 넘어 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지함으로써 원고를 기망하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 의사표시는 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 내용의 착오가 되어 그 의사표시를 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 2017. 9. 12. 선고 2017다216509 판결 등 참조).

원고는 이 사건 상가에 병원이 입점할 예정이라거나, 이 사건 계약을 통해 일정 수준의 임대수익을 얻을 수 있을 것으로 착오하여 이 사건 계약을 체결하였으나 이러한 내용이 실현되지 않았다고 주장하는바, 원고의 이러한 착오는 이 사건 계약 체결 의사 형성 과정에서의 착오 내지 매매 목적물의 가치에 관한 착오로서 동기의 착오에 해당한다.

그런데 앞서 본 사정 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약 체결 또는 이행

과정에서 원고가 위와 같은 동기를 표시하여 이 사건 계약의 내용으로 삼았다거나, 그 내용이 법률행위의 중요 부분의 착오에 해당한다고 보기는 어렵다.

3) 한편, 원고는 이 사건 계약에 따른 계약금만을 납부하고 이 사건 잔금을 지급기일이 경과하도록 지급하지 않았음에도, 위 각 내용증명 또는 이 사건 소장을 통해 이 사건 계약을 해제 내지 취소한다는 의사를 분명히 하였으므로, 이 사건 계약은 원고의 잔금 미지급 또는 원고의 일방적 사정에 따라 해제된 것으로 판단된다(이 사건 계약서 제5조 제1, 2항).

나. 피고가 원고에게 반환해야 할 계약금 액수

1) 이 사건 계약은 원고의 잔금 미지급 또는 일방적 사정에 따라 해제되었으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계약서 제6조에서 정한 위약금으로 피고들에게 위약금으로 총 분양대금의 15%인 350,662,250원($= 2,337,750,000\text{원} \times 0.15$)을 지급할 의무가 있다.

2) 다만, 위와 같은 위약금의 약정은 손해배상의 예정으로 추정되고(민법 제398조 제4항), 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 이를 적당히 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항).

위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고들 측 분양 담당 직원이 원고에게 이 사건 상가의 수익률 등을 언급하면서 적극적으로 계약체결을 유도한 측면이 있는 점, 위와 같은 분양 관련 설명이 기망행위에 이르지 않는 않았더라도 분양계약의 체결을 통해 얻을 수 있는 수익 등에 관하여 과장된 부분이 존재하였고 이는 원고의 이 사건 계약 체결에 영향을 미친 것으로 보이는 점, 현재까지 이 사건 상가에 임대차 이루어지지 않고 있는 점, 일반적으로 위약금은 매매대금의 10%로 정하는 경우가 많은 점 등을 고려하면, 이 사건 계약에서 정한 위 위약금은 부당하게 과다하다고 판단되므로, 이를 1/2로 감액하는 것이 타당하다.

이에 원고가 피고들에게 지급해야 할 위약금의 액수는 175,331,125원($= 350,662,250\text{원} \times 1/2$)이 된다.

3) 따라서 피고들은 원고에게 공동하여 292,290,875원($= 467,622,000\text{원} - 175,331,125\text{원}$) 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달일 다음 날인 2023. 4. 25.부터 피고들이 그

이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 4. 25.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 조지환