

서울중앙지방법원 2024. 11. 26 선고 2024나19606(본소), 2024나19613(반소) 판결
[중도금반환 청구의 소 · 구상금]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 11. 26 선고 2024나19606(본소), 2024나19613(반소) 판결
서울중앙지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단5301289 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

소송대리인 변호사 권기수

피고(반소원고), 피항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 전치영, 이서영

변론 종결2024. 11. 5.

판결 선고2024. 11. 26.

제1심판결서울중앙지방법원 2024. 3. 26. 선고 2023가단5301289(본소),
2023가단5496460(반소) 판결

주 문

- 원고(반소피고)의 이 사건 본소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.
- 항소비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 46,205,227원 및 이에 대하여 2022. 6. 22.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 195,148,773원 및 이에 대하여 2023. 8. 10.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다. 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는, 원고가 이 법원에서 추가한 주장에 관하여 다음의 추가판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가판단

가. 원고의 주장

이 사건 계약을 할 때 피고 측 담당 직원은 2층 코너 자리에 은행이 들어온다고 했고, 원고의 상가 자리까지 터서 은행을 확장할 수도 있다고 말하였다. 그리고 상가는 I 계열사의 프랜차이즈 업체가 들어오기로 다 맞춰져 있기 때문에 수요가 많다고 하였다.

그러나 피고 측 담당 직원의 호연장담과 달리 현재 이 사건 상가에 입점한 상가는 부동산 중개소 1, 편의점 1, 일반 사무실 1 등 총 3군데뿐이다. 총 상가가 90호실이 넘는데 그 중 3개 호실만 입점한 상황이다. 상가 수요가 전혀 없어 임대도 되지 않고, 프리미엄은커녕 현재 시세는 분양 가격에도 훨씬 못 미치는 수준이다.

원고는 먼저 분양받은 오피스텔 2세대에 대하여는 다소 무리를 하여 중도금과 잔금을 납입하고 소유권이전등기를 받았으나 이 사건 상가에 대하여는 중도금과 잔금을 납입할 여력이 없다.

그렇다면 피고는 계약 이행을 강요할 것이 아니라 사정변경에 의한 계약 해제를 받아들여야 한다.

나. 판단

계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결, 대법원 2013. 9. 26. 선고 2012다13637 전원합의체 판결 등 참조). 여기에서 말하는 사정이란 당사자들에게 계약 성립의 기초가 된 사정을 가리키고, 당사자들이 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일방당사자가 변경에 따른 불이익이나 위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않는다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결 참조).

살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약 당시 이 사건 상가에 은행이 입점하거나 I 계열사의 프랜차이즈 업체가 입점할 예정이어서 수요가 많다는 말을 믿고 원고가 이 사건 계약을 체결하였다 하더라도 이는 동기의 착오에 불과하여 분양계약의 내용으로 볼 수는 없고, 그 밖에 원고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 원고의 사정이 이 사건 계약의 성립에 있어 기초가 되었다거나 이 사건 계약을 그대로 유지하는 것이 원고의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 사정변경이 생겼다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 사정변경을 이유로 한 계약 해제 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장판사조휴옥

판사성지호

판사김현미