

수원지방법원 2020. 4. 16 선고 2019가합29382(본소), 2020가합10094(반소) 판결 [계약금 및
중도금반환청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인(유한) 이현

담당변호사 이승완

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인 태경

담당변호사 최임진

변론 종결2020. 4. 2.

판결 선고2020. 4. 16.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 543,912,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 4.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게

362,608,000원 및 이에 대하여 2018. 9. 17.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 아파트 및 상가 공사시행업 등을 목적으로 설립된 법인으로, 하남시 C 지상에 지하 2층, 지상 5층 규모의 'D건물'를 신축하여 분양한 자이다.

나. 원고는 2018. 5. 17. 피고와 위 D건물 제1층 E호(이하 '이 사건 상가건물'이라고 한다)에 관하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 그 주요한 내용은 아래와 같다.

D건물 분양계약서

○ 재산의 표시: 경기도 하남시 D건물 1층 E호

○ 매매금액: 일금 구억육백오십이만 원정

금액(단위: 원)	449,800,000	415,200,000	41,520,000	906,520,000
-----------	-------------	-------------	------------	-------------

○ 매매대금 납부일정

계약금 20%	2018. 5. 17.	89,960,000	83,040,000	8,304,000	181,304,000
중도금1 10%	2018. 7. 17.	44,980,000	41,520,000	4,152,000	90,652,000
중도금2 10%	2018. 9. 17.	44,980,000	41,520,000	4,152,000	90,652,000
잔금 60%	준공 15일이내	269,880,000	249,120,000	24,912,000	543,912,000
합계		449,800,000	415,200,000	41,520,000	906,520,000

F조합	G	H(주)
-----	---	------

매도인(갑) 피고

매수인(을) 원고

제2조(할인료, 연체료 및 지체상금)

② '을'은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하였을 때는 연 12%의 연체율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다.

다. 원고는 이 사건 분양계약에 따라 피고에게 2018. 5. 18. 계약금 181,304,000원을, 2018. 7. 17. 1차 중도금 90,652,000원을, 2018. 9. 17. 2차 중도금 90,652,000원을 각 지급하였다.

라. 이 사건 상가건물에 관하여 2019. 4. 17. 준공검사가 마쳐진 다음, 2019. 5. 8. 피고 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다가, 같은 날 H 주식회사 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 원고가 이 사건 분양계약에 따른 잔금을 지급하지 아니하자, 피고는 2019. 7. 24.경부터 2019. 12. 3.경까지 원고에게 위 잔금 543,912,000원 및 이에 대한 연체료 등을 납부하고 이 사건 상가건물에 관하여 소유권 이전등기절차를 이행받아 갈 것을 통지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 갑 제5호증의 1 내지 4, 갑 제12호증, 을 제3호증의 1 내지 6의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이행거절을 원인으로 한 해제 주장 이 사건 분양계약을 체결함에 있어 피고가 원고에게 이 사건 상가건물에 입주할 임차인을 알선해주면 원고가 그 임차인으로부터 임대차보증금을 수령하여 이 사건 분양계약의 일부 잔금으로 납부하고 나머지 잔금은 금융기관으로부터 대출을 받아 지급하기로 약정하였음에도, 피고가 그러한 임차인 알선의무를 이행하지 않은 채 잔금의 지급만을 독촉함으로써 이 사건 분양계약에 따른 임차인 알선의무를 이행할 의사가 없음을 명백히 표시하였으므로, 원고는

피고에 대한 이 사건 소장 부분의 송달로써 그 이행거절을 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고에게 원상회복으로서 원고가 피고에게 지급한 계약금 181,304,000원과 1, 2차 중도금 181,304,000원(= 1차 중도금 90,652,000원 + 2차 중도금 90,652,000원)의 합계 362,608,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 착오 취소 주장 원고는 피고가 직접 이 사건 상가건물에 입주할 임차인을 알선해주기로 하였다는 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결하였는데, 이와 같은 착오는 이 사건 분양계약 내용의 중요부분에 관한 착오일 뿐만 아니라, 설령 동기의 착오라고 하더라도 원고는 이 사건 분양계약의 체결과정에서 노후대비를 위해 이 사건 상가건물에서 임대사업을 할 것임을 밝힘으로써 피고에게 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼을 것을 표시하였다고 할 것이므로, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로서 이 사건 분양계약상의 계약금 및 중도금 합계 362,608,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이행거절을 원인으로 한 해제 주장에 대하여 살피건대, 갑 제6호증, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8, 9호증, 갑 제10호증의 1 내지 3, 갑 제11호증의 각 기재만으로는 이 사건 분양계약을 체결하면서 피고가 이 사건 상가건물에 관하여 임차인을 알선해주는 의무를 원고에게 부담하기로 약정하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 갑 제11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고는 이 사건 분양계약의 체결과정에서 원고에게 임차인 알선의무를 부담하겠다는 것이 아니라 다른 수분양자들에 우선해서 원고가 분양받은 이 사건 상가건물에 임차인을 유치할 수 있도록 최대한 노력하겠다는 의사를 표시한 것에 불과하다고 보이므로, 피고가 이 사건 분양계약에 따라 원고에게 임차인 알선의무를 부담하는 것을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 착오 취소 주장에 대하여 앞서 본 바와 같이 피고가 원고에 대하여 임차인 알선의무를 약정한 바가 없고, 이 사건 분양계약서(갑 제4호증)의 내용을 살펴봐도 피고가 그러한 의무를 부담한다는 기재가 없으므로, 원고가 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있다는 이유로 이 사건 분양계약을

취소할 수 없다.

다만, 피고가 그러한 의무를 부담한다고 착각하여 이 사건 분양계약의 체결에 이르렀다면, 그 분양계약의 체결에 이르게 된 동기의 착오가 문제될 여지가 있다 할 것이다.

그리고, 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).

그러나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약에서 피고가 임차인 알선의무를 약정한 바가 없고, 피고가 직접 임차인을 알선해주지 아니하면 원고가 이 사건 분양계약을 체결하지 않을 것이라는 사정을 피고에게 표시하였거나 피고가 이러한 사정을 알고 있었다고 볼 아무런 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 받아들이지 아니한다.

3. 반소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 피고에게 이 사건 분양계약에 따른 잔금 543,912,000원 및 이에 대하여 이 사건 상가건물의 준공일로부터 15일이 지난 이후로서 피고가 구하는 2019. 5. 4.1) 부터 다 갚는 날까지 약정 지연손해금율인 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사안승호

판사정승혜

판사노용준

1) 피고는 입주지정기간(2019. 4. 18. ~ 5. 3.) 종료일 다음날인 2019. 5. 4.부터의 약정

지연손해금을 구하고 있다.