

서울중앙지방법원 2024. 11. 12 선고 2023가단36306 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고주식회사 C

소송대리인 변호사 김재영

변론 종결2024. 10. 15.

판결 선고2024. 11. 12.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 2. 8. 피고와 사이에 인천 중구 D, E 일대에 신축될 F 아파트 G호(66m², 이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 매매대금을 분양대금 340,000,000원(계약금 총 34,000,000원, 지급시기는 아래 표와 같다), 발코니 확장금액 12,100,000원(계약금 1,210,000 계약시, 잔금 10,890,000원은 입주시) 합계 총 352,100,000원으로 정해 아파트공급계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

건축비	41,436,414	340,000,000	5,000,000	29,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	34,000,000	102,000,000
대지비	296,563,586										

나. 원고는 피고에게 이 사건 계약에 따라 계약 당일 1차 계약금 500만 원 발코니 확장금액의 10%인 1,210,000원 합계 6,210,000원을 지급하고, 2020. 2. 25. 2차 계약금 29,000,000원 합계 35,210,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장 요지

주위적으로, 원고는 이 사건 아파트 모델하우스에서 피고 측 직원들이 마치 계약을 하지 않으면 손해를 볼 것 같은 분양행위의 분위기를 창출하는 가운데 충분한 설명 없이 작은 글씨의 공급계약서에 서명·날인하였으나, 결과적으로 이 사건 아파트는 수익성이 없는 것으로 판명 났고, 위와 같은 계약 체결은 신의성실에 반하는 것으로 무효이므로, 피고는 원고에게 부당이득으로 기지급한 돈 중 원고가 구하는 3,000만 원을 반환하여야 한다.

예비적으로, 기지급 계약금 중 몰취하는 것이 과다한 3,000만 원을 초과하는 부분을 포기하는 것으로 이 사건 계약을 해제하므로 피고는 원고에게 3,000만 원을 반환하여야 한다.¹⁾

나. 계약 무효 주장에 관한 판단

살피건대, 원고는 이 사건 아파트 계약 체결 과정에서 피고가 원고를 기망하거나 신의성실 원칙에

위배되는 방법으로 계약을 체결하였음을 증명할 아무런 증거를 제출하지 아니하였으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 계약금 해제 주장 등에 관한 판단

1) 민법 제565조에 의하여, 매매 당사자 일방이 계약금을 상대방에게 교부한 때에는 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 매매계약을 해제할 수 있는바, 원고가 이 사건 아파트 매매 등 계약금 35,210,000원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 계약금 해제의 의사표시가 담긴 원고의 2024. 7. 18.자 청구취지 및 청구원인변경신청서가 2024. 7. 23. 피고에 도달한 사실은 기록상 분명하므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계약은 2024. 7. 23. 계약금 해제에 의하여 해제되었다.

2) 원고는 계약금 10%를 포기하는 것이 과다하다고 주장하므로 살피건대, 매수인은 민법 제565조 제1항의 규정에 의하여 기지급 계약금을 포기하고 계약의 구속력에서 벗어날 수 있을 뿐 계약금 해제를 구함과 동시에 기지급 계약금 일부의 반환을 구할 아무런 합리적 근거가 없으므로(계약금 해제를 구함에 있어 해약금은 손해배상액의 예정이라 볼 수 없다), 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사장원정

1) 원고의 2024. 7. 18.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 진술을 선택한다.