

서울서부지방법원 2024. 4. 23 선고 2023가단216435 판결 [계약금 반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 에이스

담당변호사 최거훈

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 정도

담당변호사 김병재

2. 주식회사 C

3. D 주식회사

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 집현전

담당변호사 봉만수

변 론 종 결 2024. 3. 19.

판 결 선 고 2024. 4. 23.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 금 35,930,400원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 E 주식회사와 사이에 2020. 9. 2.경 김포시 F에 건축 예정인 G 지식산업센터 제10층 H호, I호(이하 ‘H호’, ‘I호’라 칭하고, 이를 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 분양금액 H호 165,264,000원, I호 194,040,000원으로 정하여 각 분양받는 내용의 공급계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 부동산 분양 사업과 관련하여 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’라 한다)는 시행사이자 위탁사이고, 피고 D 주식회사(이하 ‘피고 D’이라 한다)는 수탁사이자 매도인인 E 주식회사의 지위를 승계한 자이다.

다. 원고는 2022. 5. 13. J를 통하여 피고 B과 사이에 이 사건 부동산에 관한 분양권매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 분양권 매매대금은 H호는 99,158,400원(계약금 16,526,400원), I호는 116,424,000원(계약금 19,404,000원)으로 정하였는데 이는 피고 B이 그 시점까지 E 주식회사에 납부한 분양대금 액수와 일치한다. 원고는 이 사건 매매계약서 작성 이전인 2022. 5. 4. 이 사건 매매계약 계약금인 35,930,400원(H호 계약금 16,526,400원 + I호 계약금 19,404,000원)을 E 주식회사의 계좌에 입금하는 방식으로 지급하였다.

라. 이 사건 매매계약과 관련하여 피고 C의 사전승인을 거쳐 이 사건 분양계약상 매수인인 피고 B의 권리의무가 원고 앞으로 승계되었고 수분양자 명의 변경이 이루어졌다(그 원인된 원고, 피고 B과 피고 C 사이의 합의를 ‘이 사건 권리의무승계계약’이라 한다).

마. 원고는 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 J를 통하여 K 주식회사(이하 ‘K’라 한다)와 사이에

이 사건 부동산에 관하여 각 임대관리위탁약정(이하 ‘이 사건 임대관리위탁약정’이라 한다)을 체결하였다. 각 호실에 관한 임대관리위탁약정의 내용은 동일한데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

1. 원고가 위 목적물에 관하여 K가 체결한 임대관리영업위탁계약(준공이전)과 관련하여 원고와 K는 임대관리위탁약정을 체결한다. 단, 목적물의 분양대행 주식회사 L와 K가 체결한 업무제휴계약이 해제(해지)되는 경우, 원고와 K가 체결한 본 약정도 해제(해지)된다.
2. 원고가 위 목적물의 준공 후 그 소유권을 취득하는 경우, 임대관리영업위탁계약을 체결함에 있어 자기관리서비스와 위탁관리서비스 중 하나를 선택할 수 있다. 원고가 자기관리서비스를 선택한 경우, 원고와 K는 아래와 같은 조건으로 별도의 임대관리위·수탁계약을 체결한다.

- ① 임대료: 매월 금 500,000원(VAT별도, 전차입주완료 후 익월부터 임대료 지급)
- ② 계약기간: 전차인 입주완료 후 1년(원고와 K가 협의하여 최장 10년까지 매년 갱신 가능)
- ③ 렌탈프리기간: 입주기간 종료일부터 6개월
- ④ 임대료는 목적물의 임대 시세에 따라 제1항의 금액에서 10만 원을 한도로 증액 또는 감액될 수 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

J는 분양대행업체 직원으로서 이 사건 매매계약에서 피고 B의 대리인으로, 이 사건 임대관리위탁약정에서 K의 대리인으로 계약서 작성에 관여하였다. 이 사건 매매계약서와 이 사건 임대관리위탁약정서는 일체로서 작성된 것으로 원고는 10년간 호실별 월 50만 원의 임대료 보장이라는 J의 말을 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였는데, K는 2022. 12.경 임대관리위탁약정을 이행할 수 없다고 통보하였으므로, ① J의 임대료 보장 확언은 허위로 원고를 기망한 것이므로 원고는 사기에 의한 의사표시를 이유로 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약을 취소하고, ② 이 사건

임대관리위탁약정의 이행은 이 사건 매매계약의 중요부분인데 이를 이행하지 못함에 대해 원고는 아무런 잘못이 없으므로 원고는 착오로 인한 의사표시를 이유로 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약을 취소하며, ③ 이 사건 임대관리위탁약정이 이행되지 못하는 것은 사정의 현저한 변경으로 원고는 이 사건 매매계약 당시 이를 예견할 수 없었는바 이 사건 매매계약을 체결한 목적을 달성할 수 없으므로 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약을 해제한다. 위와 같은 취소 또는 해제의 의사표시가 피고들에게 도달하였으므로 피고들은 이 사건 부동산의 공동매도인으로서 연대하여 원고에게 원고가 기지급한 계약금 35,930,400원 및 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 사기로 인한 의사표시 취소 가부

J가 피고 B의 위임을 받아 이 사건 매매계약을 체결하면서 K와 원고 사이의 이 사건 임대관리위탁약정도 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 아래 나.항에서 보는 바와 같이 이 사건 임대관리위탁약정 내용상으로도 10년 동안 월 50만 원의 임대수익을 확정적으로 보장하는 것이라고 보기 어려워 J가 원고에게 원고 주장과 같이 임대수익 보장을 확인하였다고 단정할 수 없다. 또한 원고가 K와 사이에 체결한 임대관리위탁약정이 사후에 어떠한 이유에서인지 이행될 수 없게 되었다는 사정만으로는 피고 B를 대리한 J가 이 사건 매매계약 당시 임대관리위탁약정이 이행될 수 없음을 알면서도 원고를 기망하여 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약에 관한 의사표시가 사기에 의한 것임을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 착오로 인한 의사표시 취소 가부

원고는 10년간 월 50만 원의 임대료가 보장된다는 이 사건 임대관리위탁약정의 이행을 믿고 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약을 체결하였다는 것인바, 이는 동기의 착오에 해당한다. 의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는

경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결, 대법원 2016. 4. 15. 선고 2013다97694 판결 등 참조).

그런데 앞서 인정한 사실에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약과 이 사건 임대관리위탁약정이 J에 의하여 동시에 체결되었다고 하더라도 이 사건 매매계약은 원고와 피고 B 사이에 체결된 것이고 이 사건 임대관리위탁약정은 원고와 K 사이에 체결된 것으로 두 계약은 계약 당사자가 다르고, 계약서가 별도로 작성되어 원고도 두 계약의 상대방이 다르다는 것, 즉 의무의 이행주체가 다르다는 것은 충분히 인식할 수 있었던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 매매계약서에는 임대 보장에 관한 아무런 문구도 기재되지 않은 점, ③ 이 사건 임대관리위탁약정이 원고의 의사표시에 영향을 미쳤다고 하더라도 이 사건 임대관리위탁약정 내용은 향후 원고가 소유권을 취득하고 자기관리서비스를 선택한 경우에 원고와 K 사이에 별도의 임대관리위·수탁 계약을 체결한다는 것이고, 그렇게 체결할 계약의 내용도 계약기간은 전차인 입주완료 후 1년으로 하되 원고와 K가 협의하여 최장 10년까지 매년 갱신이 가능하도록 되어있으며, 임대료 역시 시세에 따라 매월 10만 원을 한도로 증액 또는 감액할 수 있도록 정하고 있어 원고의 주장대로 10년 동안 호실당 50만 원의 임대수익을 확정적으로 보장하는 내용의 의사표시가 있었다고 단정할 수 없는 점, ④ 더욱이 이 사건 임대관리위탁약정서에는 “분양대행 주식회사 L와 K가 체결한 업무제휴계약이 해제(해지)되는 경우, 원고와 K가 체결한 본 약정도 해제(해지)된다”고 명시되어 있어 원고와 피고들 외의 다른 외부적 요인에 의하여도 임대관리위탁약정이 해제되어 이행되지 않을 가능성을 예정하고 있는 점, ⑤ 갑 제13 내지 15호증은 성명불상자가 작성한 블로그의 임대보장 홍보글로 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 매매계약 체결 이후 작성된 것이며 피고들이 작성한 것이라고 볼 증거도 없는 점 등을 종합하여 보면, 10년간 호실당 월 50만 원의 임대료가 보장된다는 것을 원고와 피고들 사이에 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약의 내용으로 삼았다고 보기 어렵다. 설령 원고의 착오가 피고 B의 대리인인 J에 의하여 유발된 것이어서 그 동기가 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약 의사표시의 내용에 포함되었다고 보더라도 앞서 본 바와 같이 그 내용은 이 사건 임대관리위탁약정에서 정한 내용 정도에 불과하여 일반인이 원고의 입장에 섰더라면 그와 같은

의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이라고 볼 수 없다.

따라서 이 사건 매매계약 및 권리의무승계계약을 착오를 이유로 취소하고 그에 따른 부당이득반환을 구하는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 사정변경에 의한 해제 가부

이른바 사정변경으로 인한 계약해제는, 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다27625 판결, 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 등 참조).

이 사건의 경우 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대관리위탁약정은 향후 별도의 임대관리위·수탁 계약을 체결하는 것을 전제로 그 내용을 정한 것에 불과하고, 분양대행사와의 업무대행계약이 해제되면 이 사건 임대관리위탁약정 또한 해제되는 것을 전제로 하고 있어 10년 동안의 임대 수익 보장은 그 실현 여부가 불확실한 것이었고, 그 내용이 계약서에 명시되어 원고도 이를 예견할 수 있었다고 할 것이다. 또한 이 사건 임대관리위탁약정 체결 상대방인 K가 위 약정을 이행할 수 없게 되어 원고가 손해를 입었다고 하더라도 그와 별도의 이 사건 매매계약의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다.

따라서 원고의 사정변경을 이유로 한 계약 해제 및 원상회복 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 선민정