

서울중앙지방법원 2022. 4. 14 선고 2021가단5092192 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 고우 담당변호사 임태훈

피 고 B

소송대리인 법무법인 율성 담당변호사 오미영

변 론 종 결 2022. 3. 17.

판 결 선 고 2022. 4. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 1억 원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2020. 10. 6. 피고로부터 서울 용산구 C 제1층 D호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)를 대금 14억 원에 매수하면서 피고와 사이에 위 대금 중 4,000만 원은 기존 임차인에 대한 보증금반환채무를 그대로 인수함으로써 그 지급에 갈음하기로 하고, 계약금 1억 원은 계약 당일, 중도금 6억 원은 2020. 11. 10.까지, 잔금 6억 6,000만 원은 2020. 12. 9.까지 각 지급하기로 약정(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)한 다음, 같은 날 피고에게 계약금 1억 원을 지급하였다.

나. 한편, 이 사건 주택은 당초부터 다세대주택으로 신축된 건물이라 아니라 신축 당시 다가구주택이었으나 2000. 9. 19. 다세대주택으로 전환된 건물로서 그 대지가 서울 용산구 E동 일대에서 시행 중인 소위 ‘F 재개발사업’의 부지에 편입되어 있다.

2. 원고의 주장 및 판단

가. 착오 취소 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장

원고는, 이 사건 주택이 당초부터 다세대주택으로 신축된 건물(소위 ‘원빌라’)로서 이를 통하여 F 재개발사업에서 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권이 보장되는 것으로 알고 이를 매수하기로 한 것인데 실제로는 사후적으로 다세대주택으로 전환된 건물(소위 ‘분할다세대주택’)로서 전용면적 60㎡ 이하의 아파트 입주권만 받을 수 있다고 주장하며 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고 기지급 계약금 1억 원 상당의 반환을 구한다.

2) 판단

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 할 것이다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

이 사건에서 원고가 주장하는 이 사건 매매계약에 이르게 된 동기, 즉 「이 사건 주택이 소위 '원빌라'로서 F 재개발사업에서 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권이 보장된다」는 사정이 이 사건 매매계약 당시 표시되었는지에 대하여 보건대, 앞서 든 증거 및 갑 4, 6호증, 을 3호증의 각 기재, 증인 G, H의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약의 체결을 중개한 매도인 측 중개보조원인 G이나, 매수인 측 공인중개사인 H는 이 사건 매매계약 당시 “원빌라”라는 언급은 있었으나 그에 따라 재개발 사업에서 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권이 보장된다는 언급은 없었다고 증언한 점, ② 매도인 측 공인중개사인 I도 사실확인서(갑 4호증의 2)에서 중개대상물 설명 시 다세대주택이며 “원빌라”라고 낭독하였다고 기재하였을 뿐 그로 인하여 재개발사업에서 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권이 보장된다는 언급까지 하였다고 기재하지는 않은 점, ③ 원고 또한 2020. 11. 4.경 피고에게 보낸 내용증명우편(을 3호증)에서 피고를 상대로 이 사건 매매계약 당시 “원빌라”라는 언급이 있었음에도 이에 대한 정정을 요구하지 않은 것을 문제 삼고 있을 뿐, 거기서 나아가 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권이 보장된다는 언급까지 있었음을 지적하고 있지는 아니한 점, ④ 이 사건 매매계약서에도 매수인의 단독 입주권이 보장되지 않을 경우 매도인은 손해배상책임을 부담한다는 취지의 언급만 있을 뿐 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권 보장 등의 언급은 없는 점, ⑤ 그에 따라 원고는 2020. 10. 26. 및 2020. 11. 4. 이 사건 매매계약을 중개한 공인중개사 I, H 등을 상대로 계약 당시 매도인으로부터 사실을 확인하거나 특약으로 권리를 보호받고자 하는 행위를 원천봉쇄 당했다고 항의하는 내용의 우편물을 발송하기도 한 점 등을 종합하면, 원고가 공인중개사로부터 이 사건 주택을 F 재개발 사업에서 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권이 보장되는 물건으로 소개받았는지는 별론으로 하고, 적어도 이 사건 매매계약 당시 이 사건 주택으로 인하여 향후 재개발 사업에서 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권이 보장된다는 취지의 언급은 없었던 것으로 보인다(앞서 든 사정에 비추어 보면 공인중개사가 이 사건 주택을 설명하면서 “원빌라”라고 언급하였을 여지는 있으나 그러한 사실만으로 이 사건 주택을 통하여 향후 재개발 사업에서 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권이 보장되는 것으로 알고 이 사건 매매계약을 체결한다는 원고의 동기가

표시되었다고 보기는 어렵다). 따라서 이 사건 매매계약에 이르게 된 원고의 동기가 표시되었음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 기망 취소 내지 하자담보책임 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장

원고는, 피고가 이 사건 주택이 ‘원빌라’가 아님을 알면서도 이를 묵비함으로써 원고를 묵시적으로 기망하였다고 주장하며 기망을 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고 기지급 계약금 1억 원 상당의 반환을 구한다.

원고는 또한, 이 사건 주택이 ‘원빌라’로서 재개발 이후 전용면적 80㎡ 이상의 아파트를 분양받을 수 있음을 피고가 보증하였다고 주장하며 하자담보책임에 기하여 이 사건 매매계약을 해제하고 기지급 계약금 1억 원 상당의 반환을 구한다.

2) 판단

우선 기망을 이유로 한 취소 주장에 대하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 당시 공인중개사를 통하여 이 사건 주택이 “원빌라”에 해당한다는 언급이 있었다고 하더라도 갑 4호증의 기재, 증인 G, H의 각 증언만으로는 피고가 당시 “원빌라”라는 용어의 개념이나 “원빌라”라는 언급 뒤에 감추어진 ‘이 사건 주택으로 인하여 향후 재개발 사업에서 전용면적 80㎡ 이상의 아파트를 분양받을 수 있다’는 원고의 숨은 의도까지 명확하게 인식하면서도 이를 바로 잡지 아니한 채 침묵함으로써 원고를 기망하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 을 16, 21, 22호증의 각 기재 및 증인 G, H의 각 증언에 의하면 당초 피고로부터 이 사건 주택의 매도를 의뢰받은 공인중개사 J는 K에게 위 주택을 ‘분할다세대주택’으로 소개하며 매물정보를 공유하였으나, K은 H에게 이를 ‘원빌라’로 잘못 소개한 것으로 보이고, 그로 인하여 이 사건 주택을 ‘원빌라’로 알고 매수한 원고의 항의를 받게 되자 피고를 상대로 위 주택이 ‘원빌라’가 아님에도 이를 숨기거나 속였다고 따지기는커녕 위 주택을 8,000만 원 더 높은 가격으로 팔아주겠다며 이 사건 매매계약의 합의해제를 권유한 사실만 인정될 뿐이다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로 하자담보책임 주장에 대하여 보건대, 갑 4, 6호증의 각 기재, 증인 G, H의 각 증언만으로는

이 사건 주택이 ‘원빌라’로서 재개발 이후 전용면적 80㎡ 이상의 아파트를 분양받을 수 있음을 피고가 보증하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고가 이 사건 매매계약 당시 전용면적 80㎡ 이상의 아파트 입주권을 보증하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 하성원