

서울중앙지방법원 2023. 12. 15 선고 2022가단5305741 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 제이앤케이

담당변호사 전해인

피고1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 광화문

담당변호사 강다영

변론 종결 2023. 11. 24.

판결 선고 2023. 12. 15.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 103,769,600원 및 이에 대하여 피고 B 주식회사는 2022. 10. 21.부터, 피고 주식회사 C는 2022. 10. 20.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 2022. 5. 4. 원고는 피고들과 경기도 화성시 D블록 1층 E호(이하 '이 사건 상가'라 하고, 이 사건 상가가 위치한 건물을 '이 사건 상가건물'이라 한다)에 관하여 계약금 103,769,600원, 1차 내지 4차 중도금 각 103,769,600원, 잔금 518,848,000원, 총 분양대금 1,037,696,000원으로 정하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 피고들에게 계약금으로 2022. 4. 18. 1,000,000원, 2022. 4. 20. 1,000,000원, 2022. 4. 22. 10,000,000원, 2022. 4. 27. 91,769,600원 합계 총 103,769,600원을 지급하였다.

다. 피고들로부터 분양대행 업무를 위탁받은 주식회사 J은 2022. 5. 4. 이 사건 분양계약을 체결하면서 원고에게 아래 기재 내용과 같은 확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다)를 작성하여 교부하였다.

1. 수분양자는 시행사에게 F 입점과 관련하여 확약된 내용 외의 어떠한 민·형사상의 이의를 제기할 수 없다.
 2. 시행사와 수분양자의 임대차계약은 F 입점을 조건으로 5년간 보증금 55,000,000원, 월임대료 3,423,750원 (VAT별도)로 한다. (해당 내용은 F 임대차계약 조건이며, 임대보장을 의미하지 아니한다. 또한 위의 내용은 공실을 포함한 모든 브랜드 입점시의 임대보장을 의미하지 아니한다.)
 3. 인테리어 기간과 가맹계약 작업이 이루어지는 기간의 임대료는 무료로 한다.
 4. 시행사는 준공 후 잔금을 입금한 시점부터 3개월 이내에 F 가맹점 운영을 위한 작업의 착수에 들어간다.
 5. F 입점이 이행되지 아니할 경우 수분양자는 계약을 해제를 요청할 수 있다.
- 단, 이에 관하여 별도의 손해배상(위약금·지체보상금) 및 민·형사상의 어떠한 이의도 제기하지 않는다.

라. 이 사건 상가건물의 준공일(사용승인일)은 2023. 8. 1.이고, 이 사건 상가의 입주일은 2023. 8.

21.부터 2023. 9. 20.까지이다.

마. 피고 주식회사 C는 이 사건 상가를 포함하여 이 사건 상가건물 G호, H호에 F를 입점시키기 위하여 2022. 3. 23. I과 용역금액을 200,000,000원으로 정하여 'F 입점 위탁 계약(이하 '이 사건 F 입점 위탁 계약'이라 한다)'을 체결하였고, 2022. 4. 4. 계약금으로 44,000,000원(부가가치세 포함)을 I에 지급하였으나 이 사건 상가의 준공일을 전후하여서도 I이 용역 업무를 이행하지 못하여 2023. 10.경 I에 위 위탁 계약의 해지를 통보하였다.

[인정근거] 다통없는 사실, 갑 1 내지 5, 8, 14, 16, 을 14, 15호증, 변론전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

원고는, 주위적으로 이 사건 분양계약을 기망 내지 착오를 이유로 취소하고, 예비적으로 민법 제565조 혹은 이 사건 확약서상의 약정에 따라 이 사건 분양계약을 해제한다고 주장함에 대하여 피고들은, 이 사건 확약서의 내용은 이 사건 분양계약의 내용으로 포섭되지 않았을 뿐만 아니라 이 사건 확약서는 분양대행사 주식회사 J이 피고들과 상관없이 임의로 작성한 것으로서 피고들은 이 사건 확약서에 대하여 책임이 없다고 주장한다.

나. 판단

1) 먼저 피고들이 이 사건 확약서의 내용을 알았는지 여부에 관하여 살핀다. 위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 분양계약이 체결되기 전 피고 주식회사 C가 이 사건 상가를 포함한 이 사건 상가건물 G호, H호에 F를 입점시키기 위하여 I과 이 사건 F 입점 위탁 계약을 체결한 점, 원고가 제출한 증거들에 의하면, 이 사건 상가 분양 당시 이 사건 상가 홍보 내용에는 이 사건 상가에 F가 입점할 것이라는 내용이 포함되어 있었던 점, 이 사건 확약서를 작성한 주식회사 J 역시 피고들로부터 위임을 받은 적법한 분양대행사였던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 분양계약 당시 피고들 역시 이 사건 확약서의 내용을 알았거나 적어도 F의 입점을 조건으로 이 사건 분양계약이 체결된다는 사실을 알았다고 보인다.

2) 피고들은 이 사건 확약서상 F의 입점은 불확정적인 조건에 불과하다는 취지의 주장을 하나 이 사건 확약서 내용의 문언, 이 사건 확약서의 작성 경위, 동기 등에 비추어 보면, 이 사건 확약서의 내용은

F의 입점이 확정적이라는 취지로 해석되고 'F 입점이 이행되지 아니할 경우 수분양자는 계약을 해제를 요청할 수 있다'는 문구는 F 입점이 불확정적인 조건이라는 의미보다는 위와 같이 확정된 F 입점 약속을 담보하기 위한 안정장치를 부가한 것으로 해석된다.

3) 피고들은 주식회사 J의 이 사건 확약서 작성 행위를 피고들의 행위로 볼 수 없다는 취지의 주장도 하나 주식회사 J은 이 사건 분양계약과 관련하여 피고들의 이행보조자 지위에 있었으므로 주식회사 J의 행위를 피고들의 행위와 동일시할 수 있을 뿐만 아니라 가사 주식회사 J의 이 사건 확약서 작성 행위를 제3자의 행위로 본다하더라도 앞서 본 바와 같이 피고들은 주식회사 J의 이 사건 확약서 작성 행위를 알았거나 알 수 있었으므로 원고가 이 사건 분양계약을 사기를 이유로 취소함에는 아무런 방해가 되지 않는다. 원고는 이 사건 확약서의 작성 행위를 통하여 알 수 있는 바와 같이 이 사건 상가에 F를 입점시켜 안정적인 임대료 수익을 얻기 위한 목적에서 이 사건 상가를 분양받았던 것으로 보이고 이러한 원고의 이 사건 분양계약 체결의 동기는 표시되었을 뿐만 아니라 이 사건 분양계약의 본질적인 부분에 해당한다.

4) 위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 분양계약 당시 이 사건 상가를 포함한 이 사건 상가건물 G호, H호에 F를 입점시키려는 이 사건 F 입점 위탁 계약이 체결되어 있기는 하였으나 F의 입점에 관하여는 확정된 것이 전혀 없었음에도(이 사건 F 입점 위탁 계약은 I이 용역 업무를 이행하지 못하여 2023. 10.경 최종적으로 해지된 점에 비추어 보면, 이 사건 분양계약 당시 이 사건 상가를 포함한 이 사건 상가건물 G호, H호에 F가 입점할 가능성은 희박하였던 것으로 보인다) 피고들은 F 입점이 확정적이라는 취지의 이 사건 확약서 작성을 통하여 이 사건 분양계약을 체결하였으므로 원고는 기망 내지 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수 있다.

5) 따라서 늦어도 기망 혹은 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 피고들에게 송달됨으로서 이 사건 분양계약은 기망 혹은 착오를 이유로 취소되었다할 것이므로, 이 사건 분양계약의 취소에 따른 원상회복으로서 피고들은 연대하여 이 사건 분양계약의 계약금으로 원고가 지급한 103,769,600원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 피고 B 주식회사에 대하여는 2022. 10. 21.부터, 피고 주식회사 C에 대하여는 2022. 10. 20.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의

비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다¹⁾ .

2. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유가 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장성학

1) 원고의 주위적 주장을 인정하는 이상 예비적 주장에 관하여는 나아가 판단하지 아니한다.