

인천지방법원 2022. 8. 17 선고 2021나55268 판결 [계약금반환 청구]

재판경과

인천지방법원 2022. 8. 17 선고 2021나55268 판결

인천지방법원 2021. 1. 14 선고 2020가단214069 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 참본

담당변호사 장지현

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 변호사 윤중철

변론종결 2022. 6. 15.

판결선고 2022. 8. 17.

제1심판결 인천지방법원 2021. 1. 14. 선고 2020가단214069 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 64,238,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 21.부터 이 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는 아래와 같이 당심에서의 원고 추가 주장에 대하여 아래와 같은 추가 판단을 하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 주장에 관한 판단

가. 설명의무 위반으로 인한 이 사건 분양계약의 취소

1) 주장 요지

이 사건 분양계약서는 피고가 여러 명의 사람과 계약을 체결하기 위하여 인쇄된 문자로 미리 마련한 것으로서 약관에 해당하는데, 피고는 분양계약 체결 당시 원고에게 중도금 및 연체료 지급의무를 정하고 있는 제7조 제2항의 ‘대출신청을 하였으나 신용불량, 신용에 따른 대출규모의 축소나 제한, 대출 불가 판정 등 원고의 귀책사유로 대출이 실행되지 못할 경우 원고가 직접 중도금을 납부키로 하며, 미납부시에는 제4조 제2항의 연체료를 부담키로 한다’는 조항을 원고에게 설명한 사실이 없으므로 이를 분양계약의 내용으로 주장할 수 없다.

2) 약관규제법상 설명의무 위반에 해당하는지 여부

약관의 규제에 관한 법률에서 말하는 약관이란 명칭이나 형태 또는 범위를 불문하고 계약의 일방당사자가 다수의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식에 의하여 미리 마련한 계약의

내용이 되는 것을 말하는데, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 분양계약서는 부동산자로 미리 인쇄된 계약서에 수분양자, 계약일 만을 기재하도록 되어 있으므로 이 사건 분양계약서는 약관에 해당한다.

그러나 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, 중도금 대출약정은 수분양자와 금융기관 사이에 체결되는 것으로 피고가 대출의 성사를 결정할 수 있는 지위에 있지 않은 점, 약관에 정하여진 사항이 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나, 이미 법령에 의하여 정해진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 관해서까지 사업자에게 명시·설명의무가 있다고 할 수는 없는데(대법원 2017. 4. 13. 선고 2016다274904 판결 참조), 분양계약에서 중도금 대출이 정부 정책이나 매수인의 사정 등에 따라 대출 여부가 달라질 수 있고, 매수인이 대출을 받지 못하는 등의 경우 매수인의 책임으로 분양대금을 납부하여야 한다는 내용은 통상적인 분양계약에서 흔히 찾아볼 수 있는 일반적이고 공통된 내용인 점 등에 비추어 보면, 이에 대하여 피고 측에서 별도로 원고에게 고지하고 설명할 의무를 부담한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 옳지 않다.

나. 착오로 인한 이 사건 분양계약의 취소

1) 주장 요지

원고로서는 피고로부터의 중도금 대출이라는 동기의 제공이 없었더라면 계약서 상 명기된 중도금 지급기한까지 자금을 조달할 자력이 없어 이 사건 분양계약의 체결에 나아가지 아니하였을 것이나 피고 직원에 의하여 유발된 위와 같은 동기의 착오로 인하여 이 사건 분양계약을 체결하였다고 할 것이고, 그 동기는 법률행위의 중요한 부분에 해당하므로 원고는 민법 제109조 제1항에 따라 착오를 원인으로 이 사건 분양계약을 취소한다.

나. 구체적 판단

1) 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 있어야 하며(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 참고), 다만 동기가 상대방에 의하여 제공되었거나 유발된 경우에는 동기의 표시와 무관하게 취소가 인정된다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 26. 선고 97다6063 판결 참고).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 을 제1 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 분양계약서에 첨부된 계약자 확인서를 보면, ‘중도금 대출 비율은 생활형숙박시설 50%,상가 40%로 진행되며, 향후 금융기관의 협의에 따라 대출비율이 조정될 수 있습니다. 계약자는 중도금 대출과 관련하여 필요한 제반 서류 및 비용은 계약자가 부담하며, 당사가 아닌 본인의 귀책사유(신용불량 혹은 부적격)로 대출이 제한될 경우 계약조항에 따라 납부 혹은 대출적격자로 대체하는데 적극 협조하기로 확인합니다’라고 기재되어 있고, 이에 원고가 서명, 날인한 점, ② 피고 직원이 금융기관을 통해 분양대금의 70%를 대출받을 수 있다고 말한 사실을 인정할 만한 증거가 없고, 원고가 작성한 분양계약서에는 중도금 비율이 50%, 잔금 비율이 40%로 명시되어 점, ③ 분양계약 당시 이루어지는 대출에 관한 안내는 개략적인 소개일 뿐이고, 은행 등 금융권의 대출 담당자로서 하는 확정적인 대출 상담이라고 보기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 분양대금의 70%가 대출 가능할 것이라고 믿었고 그러한 동기를 분양계약 당시 피고에게 표시하여 법률행위의 내용으로 되었다거나 피고가 원고에게 이러한 동기를 제공 또는 유발하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 당심 증인 1의 일부 증언만으로는 위 인정을 뒤집기 부족하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 옳지 않다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구를 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 양민호, 판사 김혜인, 판사 전솔이