

인천지방법원 2022. 4. 13 선고 2020나73092 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 정현석

피고, 피항소인 1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 김남호, 김민경, 김예림

2. C

소송대리인 변호사 서보건

소송복대리인 변호사 이강혁

변 론 종 결 2022. 3. 16.

판 결 선 고 2022. 4. 13.

제1 심판결 인천지방법원 2020. 9. 9. 선고 2020가단215963 판결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 피고 주식회사 B은 원고에게 32,159,280원 및 이에 대한 이

사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고들은 공동하여 원고에게 32,159,280원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 해당 부분(제2쪽 제13행부터 제3쪽 제4행까지) 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

1) 가) 원고는 분양대금을 지급할 자력이 없었음에도 잔금을 지급할 필요 없이 중간에 책임지고 전매를 하여 20,000,000원에서 50,000,000원의 프리미엄 수익을 보장해 주겠다는 피고 C의 약속을 믿고 이 사건 분양계약을 체결하였으나, 피고 C는 전매를 통해 수익을 보장하여 줄 의사 없이 원고를 기망하여 분양계약 체결만을 유도한 후 소외 주식회사 F(이하 ‘소외 회사’라 한다)에서 퇴사하였다.

나) 이 사건 분양계약의 목적물인 이 사건 상가 중 G호(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)는 출입문에서 멀리 떨어진 곳에 위치해 있고, 외벽 쪽으로 환기를 위한 창이 없으며, 중앙에 기둥이 존재한다. 피고 C가 원고에게 이 사건 점포의 효용에 관한 위와 같은 중요한 사항을 알리지 않아 원고가 이 사건 점포의 현황에 관한 착오를 일으켜 이 사건 분양계약을 체결하게 되었다.

다) 피고 C는 피고 회사로부터 위임을 받아 이 사건 상가 분양 업무를 대행한 사람으로 피고 C의 기망행위는 피고 회사가 직접 기망행위를 한 것으로 볼 수 있고, 설령 피고 C가 이 사건 분양계약 체결의 제3자라고 하더라도 피고 회사는 피고 C의 기망행위를 충분히 알았거나 알 수 있었다.

라) 이에 따라 원고는 이 사건 분양계약이 민법 제109조, 제110조 제1항 또는 제2항에서 정한 사기 또는 착오에 의한 법률행위에 해당한다는 이유로 이를 취소하였으므로, 피고 회사는 원고에게 계약금 32,159,280원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 원고는 위 1)의 나)항 기재와 같은 이유로 이 사건 분양계약을 통해 달성하려던 목적을 달성하지 못하게 되었다. 이를 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 취지의 의사표시가 담긴 2021. 1. 12.자 준비서면 부분이 같은 달 15. 피고 회사에 송달됨으로써 이 사건 분양계약이 해제되었으므로, 피고 회사는 원상회복으로 계약금 32,159,280원을 반환할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

피고 C가 위와 같이 분양 업무를 대행하며 원고를 기망한 것은 고의에 의한 불법행위에 해당하고, 수임인인 피고 C의 불법행위가 외형상 객관적으로 위임인인 피고 회사의 사무집행에 관련되어 있어 피고 회사는 그에 대한 사용자책임을 부담하므로, 피고들은 민법 제750조, 756조에 따라 공동하여 원고가 입은 계약금 32,159,280원 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

3. 판단

가. 전매차익 보장을 원인으로 한 사기취소 및 손해배상 주장에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제4쪽 제3행부터 제5쪽 제19행까지의 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 이 법원에서 추가한 주위적 청구와 관련된 주장에 대한 판단

1) 원고는 이 사건 점포의 현황에 관하여 기망당하였거나 착오를 일으켜 이 사건 분양계약을 체결하였으므로 이를 취소하거나, 위와 같은 사유로 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없으므로 이를 해제하였다고 주장하는데 대하여, 피고 회사는 이 사건 분양계약상의 면책조항에 따라 면책되었으므로 원고의 주장에 응할 수 없다고 주장한다.

2) 먼저, 피고 회사가 면책되는지에 관하여 보건대, 갑 제1호증, 을가 제6호증의 각 기재에 의하면, 이

사건 분양계약서의 특약사항으로 ‘본 공급목적물은 토지신탁사업에 의거 공급되는 재산으로서 매수인은 신탁 기간의 만료, 신탁해지 등의 사유로 인하여 위탁자와 매도인 겸 수탁자 사이에 체결된 신탁계약이 종료됨과 동시에 신탁에 기한 매도인 겸 수탁자의 모든 행위 및 권리의무(불법행위에 의한 책임 및 법정책임을 포함하되 이에 한정되지 않음)는 별도의 조치 없이 위탁자에게 면책적으로 포괄 승계되며, 아울러 본 공급계약에 기한 매도인의 매수인에 대한 모든 권리와 의무도 계약변경 등 별도의 조치 없이 위탁자에게 면책적으로 승계되는 것에 관하여 인지하고 동의한다.’는 내용(제1조 제1항, 이하 ‘이 사건 면책조항’이라 한다)이 있고, 피고와 소외 회사가 2021. 1. 4. 이 사건 상가에 관한 신탁계약을 종료하기로 약정한 사실이 인정된다.

3) 위 인정사실에 의하면, 소외 회사와 피고 회사 사이의 이 사건 상가에 관한 신탁계약은 2021. 1.

4. 종료되었고, 따라서 소외 회사는 같은 날 위 면책조항에 따라 피고 회사의 이 사건 분양계약상 권리의무를 포괄적으로 승계하였으므로, 그에 따라 피고 회사는 면책되었다.

4) 따라서 원고의 주장과 같이 이 사건 분양계약이 사기나 착오에 의하여 체결되었다거나 그 계약 목적을 달성할 수 없다고 하더라도, 원고는 피고에게 계약금의 반환을 청구할 수 없다. 결국 피고 회사의 주장은 옳고 원고의 주장은 옳지 않다.

5) 이에 대하여 원고는 피고들이 이 사건 면책조항을 명시설명하지 않았으므로 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라 한다) 제3조 제4항에 따라 그 효력을 주장할 수 없다고 주장하므로 살피건대, 약관에 정하여진 내용이라고 하더라도 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 계약상대방이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나 이미 법령에 의하여 정하여진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 대해서까지 사업자에게 명시·설명의무가 있다고 할 수는 없는데, 이 사건 분양계약에 포함된 위 면책조항은 분양형 토지신탁계약의 수탁자들이 분양을 실시하는 경우 일반적이고 공통적으로 사용하는 조항으로서 계약상대방이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이기 때문에, 피고들이 이 사건 분양계약 체결 당시 원고들에게 이에 대한 자세한 설명을 하지 않았다고 하더라도 이 사건 분양계약의 내용에 포함되지 않았다고 할 수 없다(대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다23674 판결). 따라서 원고의 위 주장은 옳지 않다.

다. 이 법원에서 추가한 예비적 청구와 관련된 주장에 대한 판단

원고는 피고 회사의 피용자인 피고 C가 이 사건 점포의 현황에 관하여 원고를 기망하여 이 사건 분양계약을 체결하게 된 것이므로 피고들은 공동하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다고 주장하나, 원고가 2019. 7. 25. ‘계약하실 호실의 층, 위치, 구조(기동유무, 천정고 및 위치 등) 및 용도를 확인하였습니다.’라는 내용이 기재된 분양계약자 확인서에 무인을 찍고, 같은 달 31. 재차 위 분양계약자 확인서에 인장을 날인한 점(을가 제4호증)에 비추어 보면, 원고의 주장증명만으로는 원고가 피고 C로부터 이 사건 점포의 현황에 관하여 기망을 당해 이 사건 분양계약을 체결하게 되었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장 역시 옳지 않다.

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 원고의 피고들에 대한 항소는 모두 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 양민호, 판사 김혜인, 판사 전솔이