

대전고등법원 2022. 11. 10 선고 2022나12891 판결 [계약금반환청구]

재판경과

대전고등법원 2022. 11. 10 선고 2022나12891 판결

대전지방법원 2022. 5. 25 선고 2021가합102991 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 저스티스 담당변호사 도현택

피고, 피항소인 C

소송대리인 변호사 김동국

변론 종결 2022. 9. 8.

판결 선고 2022. 11. 10.

제1심판결 대전지방법원 2022. 5. 25. 선고 2021가합102991 판결

주문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경된 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송 총비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 170,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 제1심에서 해약금 및 원상회복금으로 2억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 구하다가, 이 법원에서 손해배상 예정액으로 1억 7,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 것으로 소를 교환적으로 변경하였다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 아래와 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결의 해당 부분(제2면 제12행부터 제3면 글상자 아래 제6행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 제2면 제15행의 "피고에게"를 "공인중개사를 통해 피고에게"로, 같은 면 제16행의 "문자메시지"를 "문자메시지(이하 '이 사건 문자메시지'라 한다)"로 각 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제3면 글상자 아래 제1행의 "원고들은 2021. 2. 26. 피고의 계좌로 5,000만 원을 송금하였다."를 "원고 A는 2021. 2. 26. 피고의 계좌로 5,000만 원을 송금하였고, 피고는 같은 날 공인중개사에게 '5,000만 원을 송금받았다'는 문자메시지를 보냈다."로 고쳐 쓴다.

2. 원고들 주장의 요지

원고들과 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 "매매대금을 17억 원, 계약금을 1억 7,000만 원으로 하되, 계약금은 계약 당일 5,000만 원, 계약서 작성일인 2021. 3. 3. 1억 2,000만 원으로 나누어 지급하고, 나머지 잔금은 2021. 3. 31. 지급하는 것"으로 매매계약이 성립되었음에도, 피고가 매매계약의 성립을 부정하면서 그 이행을 거절하였다. 피고의 이행거절을 이유로 원고들이 이 사건 소장 부분의 송달로써 위 매매계약을 해제하였으므로, 피고는 원고들에게 위 매매계약에서 정한 손해배상의 예정액으로 1억 7,000만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련법리

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2015다34437 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

위 법리에 따라 이 사건에서 보건대, 원고들이 2021. 2. 26. 이 사건 각 부동산에 대한 매수의사를 표시함에 따라 공인중개사가 피고에게 이 사건 문자메시지를 보낸 사실, 이에 피고가 공인중개사에게 피고의 계좌번호를 문자메시지로 회신한 사실, 원고 A가 같은 날 피고의 계좌로 5,000만 원을 송금하자 피고가 공인중개사에게 위 5,000만 원을 송금받았다고 문자메시지를 보낸 사실은 앞서 본 바와 같기는 하다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 위와 같은 사정 및 원고들이 제출한 증거만으로는 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고들의 주장은 받아들일 수 없다.

① 매수인인 원고들과 매도인인 피고는 직접 대면하거나 연락하지 않았고, 피고는 공인중개사 사무소를 통해 상대방 의사를 전달받았다.

② 부동산 매매계약에서 계약금, 중도금 및 잔금의 액수와 그 지급시기, 지급방법, 매매목적물의 인도 시기 및 방법 등은 계약의 본질적 내지 중요 사항에 해당한다. 이 사건 문자메시지 수수 당시 원고들과 피고 사이에 중도금, 잔금의 구체적인 액수와 그 지급시기, 지급방법, 이 사건 각 부동산의 인도와 소유권이전등기 서류의 교부시기 및 방법 등이 정해지지 않았다. 이 사건 각 부동산에는 근저당권자 H조합, 채권최고액 4억 8,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었는데, 이 사건 문자메시지 수수 당시 위 근저당권설정등기의 말소 여부, 원고들이 그 피담보채무를 인수할 것인지 등에 대하여 합의가 있었다고 볼 아무런 자료도 없다.

③ 이 사건 문자메시지에는 매수인이 누구인지가 표시되어 있지 않다. 원고 A만이 피고의 계좌로 5,000만 원을 송금하였다. 피고는 2021. 3. 3. 원고 A를 만나 매매계약을 진행할 수 없다고 밝히면서 매매계약서에 서명 내지 날인을 하지 않았다. 피고는 같은 날 원고 A와의 전화통화에서 "원고 A의 나이가 피고의 딸 나이와 같다. 돈을 어디서 그렇게 많이 벌어서 가지고 이 사건 각 부동산을 사는지는 모르겠는데, 저는 처음부터 좀 이상하다고 느꼈다.... 제가 처음에 느낌이 이상했는데, 오늘 그 소개받은 컨설팅하고 같이 안 온 것도 이상했다. 뭐를 소개받으면 당연히 그 부동산하고 같이 와서 계약을 쓰는 게 맞다. 그리고 저한테 '외 1인'으로 산다는 말이 전혀 없었다."는 취지로 말하였다.

④ 결국 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약서가 작성되지 않았다[원고들이 제출한 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약서(갑 제8호증)의 경우 원고들과 피고의 서명 내지 날인이 이루어지지 않았다].

⑤ 원고들은 피고에게 계약금의 일부인 5,000만 원을 지급함으로써 그 무렵 이 사건 각 부동산에 관한 본 매매계약이 성립되었다고 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약서 등이 작성되지 않은 상태에서 위 돈이 지급되었고, 위 돈은 매매대금 예상액으로 정한 17억 원에 비하여는 현저히 적은 금액이며, 일반적으로 계약금은 매매대금의 10% 수준으로 정해지는데 위 5,000만 원은 매매대금의 10%에 해당하는 1억 7,000만 원에 미치지 못하는 점 등을 고려하여 보면, 위 5,000만 원은 부동산 거래 관행상 교섭 초기단계에서 매매대금 예상액의 일부가 매도인에게 전달된 경우로서 '가계약금'으로 봄이 타당하다(이렇게 수수된 '가계약금'은 본 계약에서의 계약금과는 다른 것으로, 계약금의 일부 지급에 해당하는 것이 아니라 매수인이 매도인에게 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 지급한 일종의 증거금이다. '가계약금'이 담보하는 내용이나 구속력은 다른 매수자에 우선하는 교섭권을 일정 기간 보장받되 매매계약이 성립되지 않을 경우 매도인이 이를 반환하는 것 정도의 의미를 가진다).

4. 결론

그렇다면, 이 법원에서 교환적으로 변경된 원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다(구소인 해약금 및 원상회복금의 청구는 이 법원에서 이루어진 소의 교환적 변경으로

취하되어 이에 대한 제1심판결은 실효되었다).

재판장판사한소영

판사박진환

판사김병식