

창원지방법원 거창지원 2022. 6. 28 선고 2021가단12730 판결 [가계약금반환청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 태화

담당변호사 김지은

피 고 B

소송대리인 법무법인 채운

담당변호사 신동엽

변 론 종 결 2022. 5. 3.

판 결 선 고 2022. 6. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 19.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 C공인중개사무소 대표 D의 중개로 피고로부터 부산 강서구 E 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 임차하려고 한 사람이고, 피고는 위 중개업자에게 이 사건 건물의 임대 중개를 의뢰한 사람이다.

나. 원고는 2020. 11. 30. 피고에게 가계약금 명목으로 50,000,000원을 지급하였다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사 합치가 있을 것이 요구되고, 이러한 의사 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니나 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적인 의사 합의가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 한다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결 등 참조).

위 인정사실과 앞서 든 증거들, 갑 제5호증, 을 제2, 3, 6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 2020. 11.경 피고에게 이 사건 건물의 임대차계약과 관련하여 최초로 제안한 금액은 임대차보증금 1억 원, 월 차임 1,200만 원(부가가치세 포함, 이하 같다)이었으나, 원고가 피고에게 이 사건 건물의 설계변경을 요청하여 그에 따라 변경공사가 진행되자 피고는 임대차보증금 1억 5천만 원, 월 차임 1,300만 원 이상일 것을 제안하였고, D은 원고에게 임대차보증금 1억 5천만 원, 월 차임 1,300만 원을 제안한 점, ② 원고와 피고 사이에 임대차보증금과 월 차임에 관한 이견이 좁혀지지 않은 점, ③ 피고는 이 사건 건물의 인도시기에 관하여, 사용승인이 완료되는 경우 곧바로 인도하기로 정하였다는 취지로 주장하나, 피고는 이 사건 건물에 관한 사용승인이 이루어지기 전인 2021. 4.경 D에게 이 사건 건물의 매도 중개를 의뢰하였는바, 이 사건 건물의 사용승인 직후 이 사건 건물을 인도하기로 약정하였다면 피고가

이 사건 건물의 사용승인 이전에 이 사건 건물의 매도 중개 의뢰를 하지 않았을 것으로 보이며, 달리 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 인도시기에 관한 의사합치가 존재한다고 볼 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 당사자 사이에 이 사건 건물에 관한 임대차계약의 중요한 사항들에 대하여 합의가 이루어지지 아니한 상태여서 임대차계약이 성립하였다고 볼 수 없다.

결국 원고가 피고에게 지급한 5,000만 원은 임차인이 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결할 의사가 있음을 밝히고 장차 계속되는 교섭의 기초로 교부한 가계약금으로서 임대차계약이 성립되면 그 임대차보증금 중 일부에 포함되고, 임대차계약이 성립되지 않을 경우 원칙적으로 부당이득으로서 반환의 대상이 된다고 봄이 타당하므로, 피고는 원고에게 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2021. 11. 19.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 피고는 주위적으로, 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 성립되었고, 이 사건 건물의 준공이 완료되면 원고가 피고에게 임대차보증금 1억 원, 월 차임 1,200만 원을 지급하기로 약정하였으므로, 피고는 원고에 대하여 피고가 이 사건 건물에 관한 사용승인을 받은 2021. 7. 13.부터 이 사건 건물을 제3자에게 매도하여 임대권한을 상실한 2021. 10. 28.까지 월 차임 합계 4,200만 원의 채권이 있고, 위 채권을 자동채권으로 상계한다고 항변한다.

살피건대, 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 성립되지 않았음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주위적 항변은 이유 없다.

나. 피고는 예비적으로, 원고는 피고와의 교섭과정에서 피고에게 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 유효하게 체결될 것이라는 기대와 신뢰를 부여하였고, 피고는 그 신뢰에 기초하여 ① 원고의 요청에 따라 이 사건 건물의 추가 공사비 2억 9,000만 원을 지출하였으며, ② 이 사건 건물을 임대하지 않고 비워둠으로써 2021. 7. 13.부터 2021. 10. 28.까지 차임 4,200만 원 상당의 손해가 발생하였고, ③ 이 사건 건물을 공실인 상태로 시세보다 낮은 가격으로 제3자에게 매도하는 과정에서 정신적 고통을 받았는바, 원고가 정당한 이유 없이 임대차계약 체결을 거절한 것은 피고에 대한 불법행위가 되므로, 원고는 피고에게 손해배상으로 합계 3억 5,200만 원(= 추가 공사비 2억 9,000만 원 + 차임 상당의

손해 4,200만 원 + 위자료 2,000만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 살피건대, 어느 일방이 교섭단계에서 계약이 확실하게 체결되리라는 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하여 상대방이 그 신뢰에 따라 행동하였음에도 상당한 이유 없이 계약의 체결을 거부하여 손해를 입혔다면 이는 신의성실의 원칙에 비추어 볼 때 계약자유원칙의 한계를 넘는 위법한 행위로서 불법행위를 구성하게 되나(대법원 2004. 5. 28. 선고 2002다32301 판결 등 참조), 위와 같이 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하였다는 사실 및 상당한 이유 없이 계약의 체결을 거부하였다는 사실 등에 대하여는 계약체결상의 책임 성립을 주장하는 피고에게 그 입증책임이 있는바, 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 임대차보증금, 월 차임에 관한 교섭이 최종적으로 결렬되기 이전에 피고가 D에게 이 사건 건물의 매도 중개 의뢰를 하였던 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 확실하게 체결되리라는 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하였다거나 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 원고의 귀책사유로 체결되지 못하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 예비적 항변도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정지원