

광주지방법원 2020. 7. 10 선고 2019나59836 판결 [가계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 유한회사 A

소송대리인 법무법인 감동으로

담당변호사 이영정

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 문준석, 박혁진

변론 종결 2020. 6. 5.

판결 선고 2020. 7. 10.

제 1 심 판결 광주지방법원 목포지원 2019. 7. 11. 선고 2018가소75172 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 2,000만 원 및 이에 대한 2017. 1. 16.부터 2018. 8. 27.까지 연5%, 그

다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 2,000만 원 및 이에 대한 2017. 1. 16.부터 2018. 8.

27.까지 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주택건설 및 분양공급업 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고는 전남 신안군 C 임야 4,789㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 소유하고 있는 자이다.

나. 피고는 지인인 D에게 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였다.

다. E은 2017. 1.경 지인인 D으로부터 피고가 이 사건 부동산의 매수인을 물색 중이 라는 말을 듣고 원고의 대표이사 F에게 위 부동산의 매수를 권유하였다.

라. D은 피고에게 이 사건 부동산의 매수에 관심을 보이는 자가 있다고 하면서 피고의 계좌번호를 알려달라고 요청하였다. 피고는 D의 요청에 따라 D에게 피고의 남편인 G의 계좌번호를 알려주었다.

마. 원고는 2017. 1. 16.경 H에게 위 G의 계좌로 2,000만 원을 송금해 줄 것을 부탁하였고, H은 원고의 요청에 따라 같은 날 G의 계좌로 2,000만 원을 송금하였다. 원고는 그 다음날인 2017. 1. 17. H에게 2,000만 원을 지급하였다.

바. 원고는 2018. 4.경 피고에게 전화하여 2,000만 원을 반환해줄 것을 요구하였으나, 피고는 이를 거절하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 10호증의 각 기재, 제1심증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고와 피고 사이에 가계약, 본계약, 매매예약 등 어떠한 계약도 성립하지 않았다. 피고는 원고로부터

지급받은 2,000만 원을 보유할 법률상 원인이 없음에도 불구하고 위 금원을 수령함으로써 위 금액 상당의 이익을 얻고 그로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 입혔으므로, 피고는 원고에게 2,000만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 부당이득반환청구권이 성립하기 위해서는 수익자의 이익 발생이 법률상 원인이 없는 것이어야 한다. 수익자의 이익 발생이 법률상 원인이 없는 것임은 부당이득의 반환을 구하는 손실자가 입증하여야 하는데, 원고가 제출한 증거만으로는 피고의 2,000만 원 수령이 법률상 원인이 없었다는 것을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(오히려 갑 3, 9, 10호증, 을 1호증의 각 기재 및 제1심증인 E의 증언에 의하면, 2,000만 원 수수와 관련하여 원고의 급부원인이 존재하였던 사실을 인정할 수 있다). 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 이유 없다.

나. 원고는 이 사건 부동산 매매거래와 관련하여 일단 피고에게 2,000만 원을 지급하되, 추후 위 부동산에 대한 개발행위 허가 여부를 확인하여 원고가 개발행위 허가를 받을 수 있으면 본계약인 부동산 매매계약을 체결하고, 개발행위 허가를 받을 수 없으면 피고가 원고에게 2,000만 원을 반환하기로 하는 내용의 합의가 존재하였고, 이에 따라 원고는 피고에게 2,000만 원을 지급하였으나, 이후 관할관청인 신안군청으로부터 개발행위 허가를 받을 수 없는 것으로 확정되었으므로, 피고는 원고에게 2,000만 원을 반환하여야 한다고 주장한다. 그러나 위와 같은 내용의 합의가 있었음을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 받아들이지 않는다.

다. 계약을 위한 교섭단계에서 거래 일방이 상대방에게 가계약금 등의 명목으로 금원을 지급하는 경우, 위와 같이 거래 당사자들 사이에 수수된 금원의 법률상 의미와 그 구속력의 정도에 관하여 확립된 법리가 없다. 이는 금원 수수에 대한 당사자들의 의사합치의 내용이 무엇인지에 관한 해석의 문제로 귀결되는데, 이에 대해서는 당사자들이 가계약금 지급 등의 명목으로 금원 수수에 이른 경위에 따라 다양한 해석이 가능하다.

위와 같은 가계약에 있어 우리 사회에 일반적으로 용인되는 가계약금에 관한 인식은 당사자들 사이에 다른 특별한 약정이 없는 한 다음과 같은 정도로 정리될 수 있을 것이다. 매매계약의 경우를 예를 들어 매매의 가계약을 체결하고 가계약금을 수수하는 것은 매수인에게 다른 사람에 우선하여 본계약을

체결할 수 있는 우선적 선택권을 부여하고, 매도인은 이를 수인하는 데 본질적인 의미가 있다. 본계약을 체결할지 여부를 결정하는 기간은 비교적 단기간으로 정해지고, 매수인은 그 기간 내에 본계약의 체결을 요구할 권리를 가지는데, 매도인은 매수인의 본계약 체결요구에 구속되므로, 매도인은 매수인의 매매계약 체결요구를 거절할 수 없다. 매수인은 일방적인 매매계약 체결요구권을 가지는 대신 매수인이 매매계약의 체결을 포기하는 경우 매수인은 가계약금의 반환 역시 포기하여야 하는데, 이는 매도인이 매수인에게 일방적인 계약체결 요구권을 부여함으로써 부담하는 법률적인 지위의 불안정성에 대한 보상의 의미를 가진다(만약 이와 달리 매수인이 매매계약의 체결을 포기하는 경우 매도인으로부터 가계약금을 반환받을 수 있다고 한다면, 매도인으로서 가계약금 수령으로 인하여 일정 기간매수인 이외 제3자와 매매계약 교섭을 하지 못하는 구속을 당하면서도 매수인이 매매계약의 체결을 일방적으로 포기하는 경우 매수인으로부터 어떠한 금전적 보상도 받지못한다는 결론에 이르게 되는데, 상황이 이와 같다면 매도인으로서 계약 교섭단계에서 굳이 가계약금 등의 명목의 금원 수수 거래를 할 이유가 없을 것이다). 위와 같은 내용은 우리 사회에서 일반적으로 받아들여지는 인식을 정리한 것이고, 당사자들의 구체적인 의사에 따라 다양한 내용으로 확장될 수 있음은 물론이다.

그렇다면 이 사건에서 본계약의 체결을 거부한 원고는 계약 교섭단계에서 피고에게 지급한 2,000만 원의 반환을 청구할 수 없다고 할 것이고, 달리 원 · 피고 사이에 본계약이 체결되지 않을 경우 피고가 원고에게 2,000만 원을 반환하기로 약정하였음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 심재현, 판사 이제승, 판사 강애란