

광주지방법원 2022. 10. 12 선고 2021나64008 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

광주지방법원 2022. 10. 12 선고 2021나64008 판결

광주지방법원 2021. 7. 20 선고 2021가소512357 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 이정학

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 리우

담당변호사 허성훈

변론 종결 2022. 8. 24.

판결 선고 2022. 10. 12.

제1심판결 광주지방법원 2021. 7. 20. 선고 2021가소512357 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터1) 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 이 사건의 경위

가. 이 사건 부동산의 매매에 관한 원고의 2020. 12. 15.자 2,000만 원 지급

원고는 광주 북구 C 소재 토지 매매를 중개하던 D로부터 피고가 그 소유의 위 C 소재 토지의 60/149 지분(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 1억 8,000만 원에 매도하려고 한다는 사실을 전해들은 후 2020. 12. 15. 피고로부터 이 사건 부동산을 매수하기로 마음먹고 D와 피고의 매도에 관여한 E를 순차로 거쳐 알게 된 피고의 계좌로 2,000만 원을 우선 송금하였고, 당시 피고와 향후에 함께 매매계약서를 작성하기로 하였다.

나. 피고의 F에 대한 이 사건 부동산 매도 및 소유권이전등기 경로

그 후 원고와 피고는 따로 매매계약서를 작성하거나 잔금 지급기일을 정하지 않았는데, 그러던 중 피고가 2020. 12. 31. F에게 이 사건 부동산을 1억 8,000만 원에 매도하였고, 2021. 2. 5. 이 사건 부동산에 관하여 F 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 3, 7, 9호증의 각 기재, 당심 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 이 사건의 쟁점

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 원고가 2020. 12. 15. 피고에게 이 사건 부동산의 매매에 관하여 2,000만 원을 지급하기는 하였으나, 당시 원고와 피고가 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 작성하는 등 매매계약을 체결하지는 않았고, 향후 매매계약을 작성하고 잔금 지급기일을 정하는 등 실제로 매매계약을 체결하는 데 이르기로는 하였는데, 그 이후 피고가 F에게 이 사건 부동산을 매도하고 이 사건 부동산에 관하여 F 명의로 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 결국 원고와 피고가 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하는 것이 불가능하게 되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결될 것을 전제로 수령한 위 2,000만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 가) 원고와 피고 사이의 의사 합치에 따라 2020. 12. 15. 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되었고, 이에 따라 원고가 피고에게 계약금 2,000만 원을 지급한 것이다. 그런데 원고는 그 이후 피고에게 매매계약을 일방적으로 파기하겠다는 의사를 밝혔고, 이는 원고가 피고를 상대로 위 계약금 2,000만 원을 포기하고 매매계약을 해제하는 의사표시를 한 것으로 봄이 상당하므로, 피고는 원고에게 계약금으로 지급받은 2,000만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 없다.

나) 설령 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되지 않았다고 하더라도 이는 원고가 매매계약 체결을 스스로 포기하였기 때문이다. 위와 같이 가계약금을 지급한 원고가 본계약인 매매계약의 체결을 스스로 포기한 경우에는 가계약금으로 지급하였던 돈을 반환받는 것도 포기하였다고 봄이 상당하므로, 피고는 원고에게 가계약금으로 지급받은 2,000만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 없다.

나. 이 사건의 쟁점

당사자의 주장에 비추어 이 사건의 쟁점은 ① 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되었는지 여부, ② 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되지 못하게 된 것과 관련하여 원고에게 귀책사유가 있는지 여부이다.

3. 판단

가. 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결 여부(부정)

을 제7호증의 기재, 당심 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 피고에게 이 사건 부동산의 매매에 관하여 2,000만 원을 지급한 2020. 12. 15.

당시 원고와 피고는 아직 매매계약을 작성하지 않았고 매매대금의 지급기일을 정하지도 않았을 뿐만 아니라 서로 만나본 적도 없는 상태였던 점, ② 위와 같은 상황에서 원고는 갑자기 피고에게 이 사건 부동산의 매매에 관하여 2,000만 원을 지급하였는데, 그럼에도 이후에 원고가 매매계약서 작성 등 향후 진행에 관하여 아무런 말도 하지 않자, 피고는 E에게 중도금과 잔금은 언제 받는 것인지 묻기도 하는 등 매매계약의 내용 확정을 거듭 독촉하였던 점, ③ 이에 E이 피고에게 '원고에 대한 것과 같은 조건으로 다른 매수인을 물색할 테니 원고로부터 받은 2,000만 원은 원고에게 돌려주어야 한다'는 취지의 말을 하자 피고는 E에게 그렇게 하겠다고 대답하였던 점, ④ 그 후 E의 중개로 앞서 제1의 나항에서 본 것과 같이 피고가 2020. 12. 31. F에게 이 사건 부동산을 1억 8,000만 원에 매도하게 된 것인 점, ⑤ 원고가 피고에게 보낸 내용증명(을 제1호증)에는 '이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였다'는 내용이 기재되어 있기는 하나, 한편 위 내용증명에 가계약 체결을 언급하면서 원고가 매수 포기 의사를 밝히지 않았으니 위 2,000만 원을 반환하여 달라는 내용도 기재되어 있는 점 등 원고가 피고에게 2,000만 원을 지급한 2020. 12. 15. 당시의 상황 및 그 이후의 구체적인 경과에 비추어 보면, 원고가 2020. 12. 15. 피고에게 이 사건 부동산의 매매에 관하여 2,000만 원을 지급하기는 하였으나 당시 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 확정적으로 체결되지는 않았고, 그 이후에도 매매계약서를 작성하고 잔금 지급기일을 정하는 등 실제 매매계약이 체결되는 데에는 이르지 못하다가 피고가 F에게 이 사건 부동산을 매도하고 그 명의로 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 결국 원고와 피고 사이에는 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되지 못하였다고 봄이 타당하고, 위에서 본 사정에 비추어 피고가 내세우는 을 제1 내지 6, 8호증의 각 기재는 위와 같은 사실인정에 방해가 되지 않으며, 달리 반증이 없다.

나. 원고의 귀책사유 여부(부정)

앞서 제3의 가항에서 본 사정, 특히 그 ③, ④에서 본 사정에 비추어 보면, 피고가 내세우는 을 제4, 5, 6, 8호증의 각 기재만으로는 피고의 이 부분 주장과 같이 가계약금 2,000만 원을 지급한 원고가 본계약인 매매계약의 체결을 스스로 포기하였다고 인정하거나 원고가 그 체결을 포기하였기 때문에 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결되지 못하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 위에서 본 사정에 비추어 보면, 오히려 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산이

매매계약이 체결되지 못한 것은 피고에게 그 귀책사유가 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고의 부당이득금 반환의무

1) 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결된 바 없고, 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되지 못한 데에 원고의 귀책사유가 있는 등 특별한 사정이 있다고 볼 수도 없으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결될 것을 전제로 수령한 가계약금 2,000만 원을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

2) 앞서 제1항 및 제3의 가항에서 본 사실 및 사정에 비추어 보면, 피고는 이 사건 부동산에 관하여 F 명의로 소유권이전등기를 마쳐준 2021. 2. 5. 이후에는 원고로부터 가계약금으로 2,000만 원을 수령하였던 것이 법률상 원인 없게 되었음을 알았다고 볼 수 있으므로, 피고는 위 부당이득금 2,000만 원에 대하여 위와 같이 악의의 수익자가 된 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2021. 3. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사황진희

판사김용신

판사정영하

1) 이 사건 소장의 청구취지 부분에는 '이 사건 소장부분 송달일부터'라고 기재되어 있으나, 이 사건 소장 전체의 취지 및 소송경과에 비추어 이는 '이 사건 소장부분 송달일 다음날부터'의 오기로 보여 위와 같이 기재하였다.