

대구지방법원 서부지원 2021. 6. 22 선고 2021가단51857 판결 [계약금 반환 청구 등의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 강훈

피 고 B

소송대리인 법무법인 효현

담당변호사 이용훈

변 론 종 결 2021. 5. 18.

판 결 선 고 2021. 6. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 52,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 대구 달성군 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)의 소유자이다.나. 원고는 2021. 1. 8.경 공인중개사를 통하여 이 사건 아파트를 매수하기로 하고, 피고에게 2021. 1. 8. 10,000,000원, 2021. 1. 11. 16,000,000원 합계 26,000,000원을 지급하였다.

다. 피고는 2021. 1. 15.경 공인중개사를 통하여 원고에게 이 사건 아파트를 매도하지 않겠다는 의사를 표시하였다.

라. 피고는 2021. 3. 9. 원고를 위하여 26,000,000원을 변제공탁하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 6호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

원고는 2021. 1. 8.경 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매대금을 260,000,000원, 잔금지급일을 2021. 3. 25.로 정하여 이 사건 아파트를 원고가 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 계약금 입금 후 매도인(피고)은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인(원고)은 계약금을 포기하여 계약을 해제할 수 있다고 약정하였다. 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 피고에게 계약금 26,000,000원을 지급하였는데, 피고가 일방적으로 이 사건 매매계약을 파기하였다. 따라서 피고는 원고에게 계약금의 배액인 52,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

피고는 가계약금 명목으로 합계 26,000,000원을 지급받은 것이고, 이 사건 아파트에 관하여 확정적으로 매매계약이 체결된 사실이 없다. 따라서 피고는 원고에게 26,000,000원을 반환할

의무가 있는데, 2021. 3. 9. 원고를 위하여 26,000,000원을 변제공탁하였으므로 피고의 채무는 소멸하였다.

나. 판단

1) 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제2 내지 5호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다거나 계약해제 시 계약금 상당액을 손해배상액으로 하는 내용의 약정이 체결되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 갑 제3호증은 원고가 원고 측의 'E부동산 중개사무소' 소속 공인중개사로부터 받은 카카오톡 메시지로 보이는데, 위 메시지만으로는 피고가 계약금, 중도금, 잔금의 각 액수 및 지급시기에 대해서 구체적으로 원고와 사이에 합의하였다고 인정하기에 부족하다.

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 아파트에는 근저당권자 '주식회사 F', 채무자 피고, 채권최고액 '163,900,000원'으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 사실을 인정할 수 있는데, 위 메시지에는 위 근저당권설정등기의 처리에 관한 내용도 없다. 나) 갑 제2호증은 이 사건 아파트 거주하던 임차인의 임대차갱신요구권 문제 때문에 피고가 임차인으로부터 받아서 원고 측에게 제공한 이행확인서로 보이는데, 이는 매매계약 체결을 위한 준비과정일 뿐이고 위 이행확인서의 제공만으로 이 사건 아파트의 매매에 관한 주요내용에 대한 합의가 있었다고 인정하기에 부족하다.

다) 갑 제4호증의 각 기재에 의하면, 원고가 매매대금으로 주장하는 260,000,000원의 10% 상당인 26,000,000원을 피고에게 지급한 사실은 인정된다. 그러나 피고는 위 26,000,000원은 가계약금 명목으로 지급받은 것이고, 피고가 피고 측의 'G부동산 중개사무소' 소속 공인중개사의 연락을 받고 가계약금으로 2,000,000원을 요구하여 원고가 피고에게 2021. 1. 8.에 2,000,000원을 송금하였는데, 이후에 원고 측에서 스스로 가계약금을 추가로 지급하겠다고면서 2021. 1. 8.에 8,000,000원, 2021. 1. 11.에 16,000,000원을 지급하였다고 주장하고 있다. 원고와 피고가 직접 만나거나 공인중개사를 통하여 이 사건 아파트에 관한 매매계약서를 작성한 사실이 없는바, 위 26,000,000원은 피고 주장과 같이 가계약금으로 지급받은 것으로 보이고, 위 지급사실만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다고 인정하기에 부족하다.

라) 갑 제3호증의 기재에 의하면, 원고 측의 'E부동산 중개사무소' 소속 공인중개사가 원고에게 “계약금 입금 후 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하여 계약을 해제할 수 있다”는 내용의 메시지를 보낸 사실을 인정할 수 있으나, 위 사실만으로는 피고가 위와 같은 사항에 동의하였다고 인정하기에 부족하고, 그 밖에 피고가 원고로부터 26,000,000원을 지급받으면서 피고가 원고에게 이 사건 아파트를 매도하지 않기로 하였을 경우에 위 26,000,000원의 배액을 원고에게 지급하기로 약정하였다고 인정할 증거가 없다.

2) 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트에 관한 매매계약이 체결되었다거나 계약해제 시 계약금 상당액을 손해배상액으로 하는 내용의 약정이 체결되었다고 보기 어려우므로, 피고는 원고로부터 지급받은 26,000,000원만을 원고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 피고가 2021. 3. 9. 원고를 위하여 26,000,000원을 변제공탁한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 원고에 대한 부당이득반환채무는 소멸하였다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 권성우