

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2020가단115238 계약금반환 청구

원 고 A

소송대리인 법무법인 덕민

담당변호사 최찬실

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 이상훈

변 론 종 결 2020. 12. 11.

판 결 선 고 2021. 1. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,000,000원과 이에 대한 2020. 3. 5.부터 2020. 5. 15.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적 및 예비적으로, 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 3. 4. 12:00경 서울 용산구 C 소재 D공인중개사 사무소에서 피고로부터 서울 용산구 E 지상 시멘트벽돌조 기와지붕 단층공장 159.77㎡ 중 피고의 1/3 지분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하는 내용의 부동산매매계약서(이하 '이 사건 계약서'라 한다)를 작성하였다. 위 계약서에는 아래의 내용이 포함되어 있다.

매매대금 1억 9,000만 원

계약금 5,000만 원, 계약 시에 지불하고 영수함. 영수자 피고

중도금 5,000만 원 2020. 3. 31. 지불

잔금 9,000만 원 2020. 4. 30. 지불

제6조(채무불이행과 손해배상의 예정) 매도인 또는 매수인은 본 계약에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 상대방에게 청구할 수 있고, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

특약사항 : 본 매매계약은 시멘트벽돌조 기와지붕 단층건물(공장) 159.77㎡ 중 공유 지분 1/3 53.25㎡ 피고 지분 계약임.

매도인 피고

매수인 원고

나. 원고는 이 사건 계약서를 작성하던 중인 같은 날 13:10 피고에게 위 계약서에 따른 계약금 5,000만 원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급하였고, 원고와 피고는

같은 날 13:40경 위 계약서에 날인하였다.

다. 피고는 부동산 매매업 등을 하는 회사이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 청구원인 주장

1) 주위적 청구원인

이 사건 계약서에 따른 부동산 매매계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)이 성립하지 않았으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 의무가 있다.

2) 제1예비적 청구원인

설령 이 사건 계약이 성립하였더라도, 원고는 이 사건 계약에 따른 부동산 지분을 매수하면 아파트 단독 분양권을 취득할 수 있는 것으로 착오하였고, 이는 위 계약과 관련한 중요한 부분의 동기의 착오이다. 이에 원고는 동기의 착오를 이유로 위 계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 위 계약 취소에 따른 부당이득반환으로 이 사건 계약금을 반환할 의무가 있다.

3) 제2예비적 청구원인

설령 이 사건 계약이 성립하였고, 원고가 위 계약상 채무를 불이행하여 위 계약이 해제되었더라도, 이 사건 계약서 제6조에서 정한 손해배상액의 예정액은 부당하게 과다하여 감액되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 손해배상액 500만 원을 제외한 나머지 4,500만 원을 원상회복으로 반환하여야 한다.

또는 피고가 2014. 12. 29. 이 사건 부동산을 매매대금 915만 원에 취득한 후, 원고에게 그 취득가액의 24배인 1억 9,000만 원에 매도하였다. 이에 이 사건 계약은 불공

정한 법률행위로 무효이다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 이 사건 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 계약은 부가가치세를 포함하여 매매대금 1억 9,000만 원으로 정하여 성립되었다. 단지 피고는 이 사건 계약 성립 이후 원고에게 부가가치세를 추가로 부담할 수 있는지에 관하여 새로운 청약을 하였을 뿐이다.

이후 원고가 위 계약상 중도금 및 잔금 지급의무를 불이행하여 피고가 2020. 5. 8. 위 계약을 해제하였다. 이에 피고는 이 사건 계약서 제6조에 따라 원고에게 이 사건 계약금 상당을 위 계약 해제에 따른 손해배상금으로 청구할 수 있으므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 판단

원고와 피고 사이에 이 사건 계약이 성립되었는지에 관하여 살핀다.

계약이 성립하기 위하여는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니나 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하며, 한편 당사자가 의사의 합치가 이루어져야 한다고 표시한 사항에 대하여 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 상당하다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결 등 참조). 한편, 매매계약은 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약으로 매도인이 재산권을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을

지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이다(대법원 1996. 4. 26. 선고 94다34432 판결 등 참조).

이 사건에서 위 제1항의 인정사실과 각 증거, 갑 제3, 4호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사실 또는 사정 즉, ① 원고와 피고가 이 사건 계약서에 날인하고, 원고가 피고에게 이 사건 계약금을 지급하였으나, 피고가 그 직후 원고에게 매매대금의 10% 상당인 부가가치세 1,900만 원을 추가 지급할 것을 요구한 사실, ② 일반적으로 부동산 매매계약이 성립된 경우 당사자는 부동산 매매계약서를 자신들이 소지하나, 이 사건의 경우 원고와 피고가 모두 이 사건 계약서를 소지하지 않고, 부동산 중개인 측에게 맡겨둔 채 위 중개사 사무소를 떠난 사실, 이에 원고와 피고는 위 부가가치세 부담 주체 등에 관하여 합의에 이르지 못하여 위 계약 성립을 유보하기로 한 것으로 보이는 점, ③ 원고는 위 계약서 작성 직후 위 공인중개사 측에게 '부가가치세 생각 안한 부분은 내일 16시까지 회신드릴게요. 계약은 내일 정확히 하는 것으로 해 주세요(2020. 3. 4. 14:21)', '이번 계약은 안하는 걸로 하겠습니다(같은 날 14:56)'라는 문자메시지를 보냈고, 그 무렵 위 내용이 피고에게 전달된 사실, ④ 원고는 같은 날 15:59 피고에게 재차 부가가치세 부분에 대해서 고려하지 않았다고 주장하면서 이 사건 계약을 체결하지 않겠으므로 위 계약금 반환을 요청한 사실, ⑤ 피고가 추가로 요구한 부가가치세는 이 사건 계약서에 기재된 매매대금의 10%에 해당하는 상당한 금액으로 계약의 중요 사항으로 보이는 점, ⑤ 원고와 피고 사이에 그 부가가치세의 부담 주체, 지급시기 등에 관한 의사 합치가 이루어졌다고 볼만한 아무런 객관적인 자료나 사정이 없는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 계약이 성립되었다고 볼 수 없다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득금 반환으로 이 사건 계약금 5,000만 원과 이에 대하여 피고가 그 이행청구를 받은 다음 날인 2020. 3. 5.부터 이 사건 소장 송달일인 2020. 5. 15.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(원고의 주위적 청구가 인정되므로, 원고의 예비적 청구는 판단하지 않는다.)

4. 결론

원고의 주위적 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 이효인