

대전지방법원 2022. 5. 25 선고 2021가합102991 판결 [계약금반환청구]

재판경과

대전고등법원 2022. 11. 10 선고 2022나12891 판결

대전지방법원 2022. 5. 25 선고 2021가합102991 판결

전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 저스티스

담당변호사 도현택

피 고 C

소송대리인 변호사 김동국

변 론 종 결 2022. 4. 6.

판 결 선 고 2022. 5. 25.

주문

1. 피고는 원고들에게 각 25,000,000원 및 이에 대하여 2021. 5. 6.부터 2022. 5. 25.까지는 연

5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 80%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 220,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 세종특별시 D 답 1,998㎡, E 답 760㎡, F 답 664㎡, G 답 661㎡ 각 토지(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)의 소유자이고, 원고들은 이 사건 각 부동산에 대하여 매수의사를 표시한 사람들이다.

나. 원고들은 2021. 2. 26. 피고에게 이 사건 각 부동산을 대금 17억 원에 매수하겠다는 의사를 표시하였고, 공인중개사는 피고에게 아래와 같은 내용의 문자메시지를 보냈다. 이에 피고는 공인중개사에게 피고 명의의 농협 계좌번호(계좌번호 1 생략)를 문자메시지로 회신하였고, 공인중개사는 원고들에게 위 피고 명의의 계좌번호를 전달하였다.

세종시 D, E, F, G

●면적 : 5089제곱

●매매금액 : 17억

- 계약금 1억 7천만 원 중 5천만 원을 당일 입금하기로 함
- 계약일 2021. 3. 3.(수)
- 매도인 계좌번호 : C 농협 (계좌번호 1 생략)
- 잔금일 : 협의
- 현상태에서의 계약임
- 계약 불이행시 매도인(피고)은 계약금의 배액을 상환하고 매수인(원고들)은 포기하기로 합니다.

상기 내용으로 계약을 진행합니다.

다. 원고들은 2021. 2. 26. 피고의 계좌로 5,000만 원을 송금하였다.

라. 피고는 2021. 3. 2.경 이 사건 각 부동산에 관하여 제3자와 매매계약을 체결하였고, 원고들과 계약서를 작성하기로 한 2021. 3. 3.경 원고들에게 계약 거절 의사를 표시하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장요지

가. 원고들

원고들은 2021. 2. 26. 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금은 17억 원으로 정하되, 계약금 1억 7,000만 원 중 5,000만 원은 당일 지급하고, 잔금은 2021. 3. 31.에 지급하기로 하는 매매계약을 체결하였다. 피고가 위 매매계약의 이행을 거절하고 있으므로, 피고는 원고들에게 계약금의 배액 중 일부인 1억 7,000만 원(해약금)과 원고들이 지급한 5,000만 원의 합계 2억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

원고들과 피고 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립되지 않았고, 가계약금을 해약금 또는 위약금으로 약정한 사실도 없으므로 원고들로부터 지급받은 5,000만 원에 대하여만 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판 단

가. 관련법리

계약이 성립하기 위해서는 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(대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 참조), 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 아직 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결 참조).

계약금의 경우 민법 제565조 제1항에 따라 원칙적으로 해약금의 성질을 가지지만, 증거금 등 가계약금에 대하여는 이러한 규정이 없으므로 가계약금에 관하여 해약금 약정이 있었다고 인정하기 위해서는 약정의 내용, 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등에 비추어 정식으로 계약을 체결하기 전까지 교부자는 이를 포기하고, 수령자는 그 배액을 상환하여 계약을 체결하지 않기로 약정하였음이 명백하게 인정되어야 할 것이다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2021다248312 판결 참조).

나. 구체적 판단

앞서 본 기초사실과, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 부동산의 매매에 관한 확정적인 의사의 합치가 이루어졌다거나 계약금을 해약금으로 정하기로 약정하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고들의 주장은 이유 없다.

① 부동산 매매계약에서 계약금, 중도금 및 잔금의 액수와 그 지급시기, 지급방법, 매매목적물의 인도 시기 및 방법 등은 계약의 본질적 내지 중요 사항에 해당한다고 할 것이다. 그런데 이 사건 문자메시지 작성 당시 원고들과 피고 사이에 중도금, 잔금의 구체적인 액수와 그 지급시기, 지급방법, 이 사건 각 부동산의 인도와 소유권이전등기 서류의 교부시기 및 방법 등 매매계약의 본질적인 사항에 관한

구체적인 의사의 합치가 있었던 것으로 보이지는 않는다.

② 원고들과 피고는 2021. 2. 26.경 직접 만나거나 통화를 통해 매매계약의 조건을 협의한 사실이 없고, 공인중개사를 통해 간접적으로만 상대방의 의사를 전달받았던 것으로 보이고, 공인중개사가 피고로부터 이 사건 각 부동산의 처분 등에 관한 대리권을 수여받았다고도 보이지 않는다.

③ 일반적으로 공인중개사사무소에서 체결되는 부동산 매매계약의 경우 공인중개사를 통해 총 매매대금, 계약금과 중도금 및 잔금 금액과 그 지급시기, 목적물의 인도 시기 및 인도 시 현상 변경 여부, 소유권이전등기에 필요한 서류의 교부 시기 및 방법, 목적물에 설정된 제한물권 기타 권리관계의 확인 및 그 승계 여부, 대리인이 있는 경우 위임장 등을 통한 대리권의 확인 등 제반 사항에 관한 교섭과 확인이 이루어지고, 위와 같은 절차가 쌍방 이의 없이 마치지면 공인중개사가 참여한 매매계약서가 작성되는 것이 실무 관행이므로, 통상은 공인중개사가 제공하는 매매계약서에 서명·날인을 마쳐야 비로소 구속력 있는 계약이 성립되었다고 인식하는 것이 일반의 거래 관념이라 할 것인데, 이 사건의 경우 그와 같은 과정이 진행되지 않은 것으로 보이고, 실제로 문자메시지에도 2021. 3. 3.을 계약일로 명시하고 있으며, 매매계약서가 작성된 사실이 없다.

④ 원고들은 피고에게 계약금의 일부인 5,000만 원을 지급함으로써 그 무렵 이 사건 각 부동산에 관한 본 매매계약이 성립되었으므로 피고가 매매계약을 해제하는 경우에는 계약금의 배액을 상환하여야 한다고 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약서 등이 작성되지 않은 상태에서 위 돈이 지급되었고, 위 돈은 매매대금 예상액으로 정한 17억 원에 비하여는 현저히 적은 금액이며, 일반적으로 계약금은 매매대금의 10% 수준으로 정해지는데 위 5,000만 원은 매매대금의 10%에 해당하는 1억 7,000만 원에 미치지 못하는 점 등을 고려하여 보면, 위 5,000만 원은 부동산 거래 관행상 교섭 초기단계에서 매매대금 예상액의 일부가 매도인에게 전달된 경우로서 통상적으로 호칭되는 ‘가계약금’으로 봄이 상당하다. 그런데 이렇게 수수된 ‘가계약금’은 본 매매계약에서의 계약금과는 다른 것으로, 계약금의 일부 지급에 해당하는 것이 아니라 매수인이 매도인에게 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 지급한 일종의 증거금으로서, ‘가계약금’이 담보하는 내용이나 구속력은 다른 매수자에 우선하는 교섭권을 일정 기간 보장받되 매매계약이 성립되지 않을 경우 매도인이 이를

반환하는 것 정도의 의미를 가진다고 보아야 할 것이다.

⑤ 공인중개사가 원, 피고에게 보낸 문자메시지에 ‘계약 불이행시 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 포기하기로 합니다.’라는 문구가 기재된 사실은 인정되나, 피고가 위 문구의 취지에 합의하였다고 볼만한 증거가 없고, 위와 같은 문구는 공인중개사가 부동산 매매를 중개하는 과정에서 관행적으로 작성하여 보낸 것에 불과한 것으로 보일 뿐, 앞서 살펴본 바와 같이 원고들과 피고가 직접 이 사건 각 부동산에 관한 구체적인 매매조건 등을 협의한 적이 없는 이 사건에 있어 위 인정사실만으로 원고들과 피고 사이에 5,000만 원을 위약금 또는 해약금으로 하는 의사의 합치가 명백히 있었다고 보기도 어렵다.

다. 소결론

원고들과 피고 사이에 매매계약(본계약)이 성립되지 않은 이상 피고는 원고들에게 부당이득금 각 2,500만 원¹⁾ (위 5,000만 원 ÷ 2) 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2021. 5. 6.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 5. 25.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고들의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

4. 결 론

원고들의 청구를 각 일부 인용한다.

재판장 판사

서봉조

판사 권 겐, 판사 조수연

1) 다수당사자의 채권관계는 채권의 성질상 또는 당사자의 약정에 기하여 특히 불가분으로 하는 경우 외에는 원칙적으로 분할채권관계이므로(대법원 1992. 10. 27. 선고, 90다13628 판결 등 참조), 원고들의 피고에 대한 부당이득반환채권은 특별한 사정이 없는 한 분할채권으로서 원고들은 균등한

비율로 그권리를 가진다고 할 것이며, 원고들도 자신들의 채권관계가 불가분관계라는 주장을 하지 않고 있다.