

대전지방법원 2023. 12. 7 선고 2023가단205941 판결 [가계약금반환청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 재유

담당변호사 강명구, 구지윤, 송문기, 김용호

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 유인호

피고들 소송복대리인 변호사 안은복

변 론 종 결 2023. 11. 9.

판 결 선 고 2023. 12. 7.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 5천만 원 및 이에 대하여 2023. 2. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은 대전 유성구 D 토지 및 그 지상 7층 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 각 1/2 지분을 소유하고 있는 사람들이다.

나. 원고와 피고들은 2022. 1. 17. 원고가 이 사건 부동산을 매수하기로 하는 내용의 가계약서(이하 ‘이 사건 가계약서’라 한다)를 작성하였는데(피고 B 부분은 피고 C이 대리인으로서 작성하였다), 주요 내용은 아래와 같다.

매매금액: 65억 원(건물분 부가가치세 별도)

cf. 토지분 24억 원 + 건물분 41억 원(부가가치세 4억 1천만 원 별도)

매매계약내용:

1. 계약금 6억 5천만 원이나 금일은 가계약금으로 5천만 원을 송금하기로 함
2. 2022. 1. 18. 본계약서 작성 및 계약금 차액을 지급하기로 함
3. 가급적 잔대금기일은 1개월 후로 정하고 중도금 지급시 압류(유성구, 용인시, 건보공단)분은 매도인이 말소하기로 한다.
4. 기존 임대차 및 최근 임대차 계약된 부분은 매수인이 인수하기로 한다.

다. 원고는 2022. 1. 17. 피고 C의 계좌로 5천만 원을 송금하였다.

라. 피고들은 2022. 1. 18. 이 사건 부동산의 임대차현황 등을 포함한 특약사항을 정리하여 원고에게 보냈다. 원고는 ‘변호사의 검토가 필요하고, 3층 임대차 및 건물관리에 대하여 이의가 있다’는 등의 이유를 들어 그 날 계약 체결이 힘들다는 입장을 표시하였다.

마. 그 후 원고와 피고들은 요구조건을 담은 계약서 초안을 보내는 등 교섭을 진행하였으나, 계약 체결은 계속 지체되었다.

바. 원고는 2022. 2. 11. 피고들에게 ‘가계약 이후 발생한 중대하자(누수)로 인한 4층 임차인의 손해 발생과 이에 따른 보상문제가 합의되지 않은 상태이고 이러한 내용이 통보되지 않는 등의 문제들로 인해 계약진행이 지체되고 회사이전 일정에 차질이 발생함과 동시에 임차인과의 합의를 더 이상 기다릴 수 없는 상황임을 고려해 계약진행이 불가하다’는 통보를 하였다.

사. 피고들은 2022. 3. 30. 이 사건 부동산을 E 주식회사에 매도하고 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~6호증, 을 제1~3호증, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고와 피고들은 이 사건 부동산의 매매에 관한 가계약을 체결하였는데, 피고들이 지하1층 및 지상 1, 2층의 차임 연체사실, 3층의 임대차에 문제가 있다는 사실을 원고에게 고지하지 아니하였고, 4층의 누수에 대한 보수 및 손해전보 문제를 해결하지 아니하였다. 이로 인하여 이 사건 부동산의 매매에 관한 본계약이 성립되지 않았으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 가계약금 5천만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들

1) 원고와 피고들이 작성한 문서의 표제가 가계약서이긴 하나, 계약의 중요 사항에 관하여 이미 의사가 합치되었으므로, 이는 본계약에 해당한다. 그런데 원고가 위 계약을 일방적으로 파기하였는바, 이는 원고가 지급한 5천만 원이 해약금에 해당함을 전제로 이를 포기하고 계약을 해제한 것이므로, 원고는 위 돈의 반환을 구할 수 없다.

2) 설령 원고와 피고들 사이에 계약이 체결되지 아니하였다 하더라도, 원고는 민법 제535조에 따른 계약체결상의 과실책임 또는 민법 제750조에 따른 계약교섭의 부당파기책임을 부담하는바,

피고들은 위 손해배상청구권으로 원고의 가계약금 반환청구권과 상계한다.

3. 판단

가. 피고들의 반환의무에 대하여

1) 가계약인지 여부

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2001.

3. 23. 선고 2000다51650 판결, 대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결 등 참조).

위 법리를 기초로 원고와 피고들 사이의 2022. 1. 17.자 계약이 가계약인지 본계약인지에 대하여 살피건대, 앞에서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정들을 고려하면, 위 계약은 가계약이라고 봄이 타당하다.

① 이 사건 가계약서에는 명시적으로 ‘가계약서’, ‘가계약금’이라는 표현이 사용되었을 뿐만 아니라 추후 본계약서를 작성하고 계약금 차액을 지급한다는 내용도 명시되어 있다.

② 이 사건 가계약서는 수기로 작성된 것으로서 1장짜리인데, 매매대금이 65억 원이나 되는 부동산매매계약을 이런 방식으로 체결한다는 것은 매우 이례적이다.

③ 이 사건 가계약서에는 중도금 및 잔금의 액수와 지급기일이 정해져 있지 않고(‘잔금 지급기일은 가급적 1개월 후로 정한다’라고만 기재되어 있다), 기존 임대차 및 최근 임대차 계약된 부분을 매수인이 인수하기로 하였으면서도 그 임대차의 구체적 내용에 대하여는 아무런 언급이 없다.

2) 가계약금의 반환의무

가) 관련 법리

매매계약의 체결에 앞서 매수인이 매도인에게 교부하는 가계약금은 기본적으로 매수인이 매도인에게 매매목적물에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로

지급한 일종의 증거금으로서, 매수인과 매도인 사이에 본계약이 체결될 경우 그 매매대금 중 계약금 일부의 지급에 갈음하되, 본계약이 성립되지 않을 경우에는 매수인에게 반환될 것이 전제된 돈으로 보아야 한다(대법원 2006. 11.

24. 선고 2005다39594 판결, 대법원 2021. 9. 30. 선고 2021다248312 판결 등 참조).

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 한다. 당사자 사이에 가계약금을 ‘해약금’으로 하는 약정이 있었음이 명백히 인정되지 아니하는 한 교부자가 스스로 계약 체결을 포기하더라도 가계약금이 수령자에게 물취되는 것으로 볼 수는 없다(대법원 2021. 9. 30. 선고 2021다248312 판결, 대법원 2022. 9. 29. 선고 2022다247187 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

원고와 피고들 사이의 2022. 1. 17.자 계약이 가계약이므로, 당시 원고가 피고들에게 교부한 5천만 원도 가계약금으로 봄이 타당하다(이하 ‘이 사건 가계약금’이라 한다).

피고들은 ‘이 사건 가계약금이 해약금에 해당하고, 원고는 이를 전제로 위 가계약금을 포기하고 계약을 해제하였다’라고 주장하나, 이 사건 가계약서에는 해약금 약정이라고 볼 만한 내용이 없고, 달리 해약금 약정이 있었다고 인정할 증거도 없다.

따라서 본계약이 성립되지 않은 이상 원고의 계약 위반 여부를 따질 필요 없이 이 사건 가계약금은 반환되어야 하므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 손해배상채권에 기한 상계 주장에 대하여

1) 관련 법리

계약체결상의 과실책임에 관한 민법 제535조는 계약의 목적이 불능인 경우를 적용대상으로 하고 있으므로 계약의 목적이 불능이었다고 볼 수 없는 사건에는 민법 제535조가 직접 적용될 수 없다(대법원 2007. 3. 15. 선고 2005다60451 판결 등 참조). 어느 일방이 교섭단계에서 계약이

확실하게 체결되리라는 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하여 상대방이 그 신뢰에 따라 행동하였음에도 상당한 이유 없이 계약의 체결을 거부하여 손해를 입혔다면 이는 신의성실의 원칙에 비추어 볼 때 계약자유원칙의 한계를 넘는 위법한 행위로서 불법행위를 구성한다고 할 것이다(대법원 2001. 6. 15. 선고 99다40418 판결 참조).

2) 구체적 판단

위 법리를 기초로 살피건대, 먼저 이 사건이 계약의 목적이 불능인 경우는 아니므로 민법 제535조가 적용될 수는 없다.

다음으로 계약교섭의 부당파기 주장에 관하여 살펴본다.

앞에서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 가계약의 체결만으로 매매의 권리의무를 확정적으로 발생시키는 본계약이 당연히 체결되리라고 기대하기는 어려운 점, ② 원고는 이 사건 가계약서 작성 바로 다음날부터 피고들에게 3층 임대차 등 계약의 일부 내용에 이의가 있다는 의사를 표시한 점, ③ 그 후 계약 체결이 무산된 이유도 원고가 확실하게 계약을 체결할 것 같은 태도를 보이다가 변심하였기 때문이라기보다는 구체적인 계약의 내용에 대하여 서로 이견을 좁히지 못하였기 때문이라고 보이는 점 등을 종합하면, 원고가 피고들에게 이 사건 부동산의 매매에 관한 본계약을 확실하게 체결할 것이라는 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하였다고 하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고들의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결

피고들은 연대하여 원고에게 이 사건 가계약금 5천만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 송달 다음날인 2023. 2. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 성기권