

부산지방법원 동부지원 2021. 4. 29 선고 2020가단209824 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 C

소송대리인 법무법인 (유한)정인

담당변호사 김태형

변론 종결 2021. 3. 25

판결 선고 2021. 4. 29

주 문

1. 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 27.부터 2021. 4. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2018. 11. 20. 주식회사 D로부터 부산 해운대구 E외 2필지 F건물 G호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 분양받은 자인데, 2019. 12. 27. H 공인중개사 I의 중개하에 원고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같은 내용의 매매계약(전매, 이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

(1) 매매대금 2,172,000,000원, 프리미엄 없음 (2) 계약금 : 100,000,000원, 2019. 12. 27. 지급 완료 (3) 계약조건 : 전매계약이므로 피고와 주식회사 D 간 분양계약 내용을 그대로 인수함 (4) 위 계약에 대하여 매도인이 취소하면 배액상환 해야 하고, 매수인이 취소하면 계약금 일부를 포기하는 계약일반조건이다.

나. 원고는 같은 날 계약금 100,000,000원을 피고가 지정한 피고 명의 국민은행 계좌로 송금하여 지급하였다.

다. 그런데 원고는 2020. 1. 3. 공인중개사를 통하여 피고에게 원고가 중도금을 납입하기 어려운 상황이라는 점 등을 들어 이 사건 계약을 취소하는 의사를 표시하였다.

라. 피고는 원고에게 계약금 중 20,000,000원만을 반환하겠다는 의사를 표시하였고, 원고는 이에 불응하면서 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

원고는 피고에게 계약의 해제 내지 취소를 통지하였고 피고가 동의 승낙하였으므로, 피고는 원고에게 계약금 전액을 반환할 의무가 있고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 계약은 원고의 일방적인 계약해제 의사표시에 의하여 해제된 것이지 합의로 해제, 해지된 것이 아니므로 피고가 계약금 1억 원을 반환할 의무는 없으며, 민법 제565조 제1항 및 이 사건 계약에 따라 원고는 이 사건 계약에 의 한 계약금 1억 원을 포기하고 이 사건 계약을 해제한 것으로 보아야 한다고 주장한다.

3. 판단

가. 매매계약의 성립여부

계약이 성립하기 위하여는 당사자의 서로 대립하는 수개의 의사표시의 객관적 합치가 필요하고 객관적 합치가 있다고 하기 위하여는 당사자의 의사표시에 나타나 있는 사항에 관하여는 모두 일치하고 있어야 하는 한편, 계약 내용의 '중요한 점' 및 계약의 객관적 요소는 아니더라도 특히 당사자가 그것에 중대한 의의를 두고 계약성립의 요건으로 할 의사를 표시한 때에는 이에 관하여 합치가 있어야 계약이 적법·유효하게 성립 하는 것이다.

그리고 계약이 성립하기 위한 법률요건인 청약은 그에 응하는 승낙만 있으면 곧 계약이 성립하는 구체적, 확정적 의사표시여야 하므로, 청약은 계약의 내용을 결정할 수 있을 정도의 사항을 포함시키는 것이 필요하다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2001다53059판결).

그런데 앞에서 본 각 증거들에 의하면 이 사건 계약은 공인중개인의 중개로 분양권을 매도하는 계약으로서 계약대상 및 계약금액, 각 금원 지급기일 및 지급방법 등이 모두 확정적으로 정하여진 것으로 보이므로 이 사건 계약은 성립하였다고 봄이 상당 하다.

나. 계약금 반환 청구

(1) 먼저, 원고는 피고가 계약해제 내지 취소에 동의하였으므로 계약금 전액을 반환 할 의무가 있다고 주장하나, 피고가 계약금 중 20,000,000원만을 반환하겠다는 의사를 표시한 점에 비추어 볼 때 원고와 피고 사이에 이 사건 계약을 합의해제하기로 하는 합의가 있었다고는 인정하기 어렵다.

(2) 다음으로, 원고는 이 사건 약정에 따라 계약금의 일부를 포기하고 이 사건 계약 을 해제할 수 있다고 할 것인바, 원고는 2020. 1. 3.자 계약해제 의사표시를 하였으므로 피고는 위 약정에 따라 원고가 포기함이 상당한 계약금 금액을 제외한 나머지 금액 을 원고에게 반환할 의무가 있다.

피고가 원고에게 반환하여야 할 계약금 액수에 관하여 보건대, 이 사건 계약이 체결된 후 일주일 정도(피고가 주장하는 2020. 1. 10.경 해제 의사표시에 의하더라도 2주) 만에 원고가 계약 해제의 의사표시를 한 점, 이 사건 계약은 분양권 전매계약으로 위 1주 내지 2주 정도의 계약유지로 인하여 피고가 많은 손해를 입었다고는 보기 어려운 점, 이 사건 계약에서 피고 측 사유로 해제되는 경우에는 계약금의 배액을 반환하는 것으로 약정한 점에 비추어 형평을 고려할 필요가 있는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 공제할 수 있는 계약금액은 60,000,000원 정도로 봄이 상당하므로, 피고는 원고에게 계약금 중 공제액을 제외한 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 3. 27.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당 한이 사건 판결 선고일인 2021. 4. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손 해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 정정호