

부산지방법원 2022. 4. 21 선고 2020가단347867 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 신용수

피 고 B

소송대리인 법무법인 푸른 담당변호사 전강우

소송복대리인 변호사 고산

변 론 종 결 2021. 12. 16.

판 결 선 고 2022. 4. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적 및 예비적으로, 피고는 원고에게 45,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2019. 11. 26. 부산 남구 C건물 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마친 소유자였다.

나. 피고는 2020. 9.경 E공인중개사 사무소에 이 사건 부동산의 매매 중개를 의뢰하고 피고의 계좌번호를 알려 주었다.

다. 원고는 E공인중개사 사무소 소속 공인중개사로부터 이 사건 부동산을 매물로 소개받고, 피고 명의 금융계좌로 2020. 9. 2. 5,000,000원을, 2020. 9. 3. 5,000,000원을 각 이체하는 방식으로 피고에게 10,000,000원을 지급하였다.

라. 원고와 피고는 2020. 9. 2. 공인중개사로부터 ‘매매대금 455,000,000원, 잔금지급 2020. 11.말경, 임대차보증금 215,000,000원 안고 매매임’이라는 문자메시지를 받았고, 2020. 9. 12. E공인중개사 사무소에서 직접 만나 원고가 피고에게 이 사건 아파트 매매대금 455,000,000원, 잔금지급 2020. 11.말경, 임대차보증금 215,000,000원 승계하는 조건으로 매도하는 내용의 매매계약을 작성하려 하였으나 의견대립으로 매매계약서 작성에는 이르지 못하였다.

마. 한편 2020. 9.경 당시 피고는 임차인에게 이 사건 부동산을 임대차보증금 215,000,000원, 임대차기간 2019. 5. 14.부터 2021. 5. 13.까지로 정하여 임대한 상태였다.

바. 피고는 2020. 10. 22. F에게 이 사건 부동산에 관하여 2020. 10. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

사. 피고는 2020. 10. 23. 원고에게 10,000,000원을 반환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구(계약 위반으로 인한 손해배상청구)에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 2020. 9. 2. 피고로부터 이 사건 부동산을 매매대금 455,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 구두로 체결하고, 피고 계좌에 계약금 중 일부로 10,000,000원을 송금하였다. 원고는 2020. 9. 12. 피고와 매매계약을 작성하려고 하였는데 피고가 일방적으로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하면서 2020. 10. 19. 이 사건 부동산을 제3자에게 매도하였고, 2020. 10. 23. 원고에게 일부 계약금 10,000,000원만 반환하였다. 피고의 이 사건 매매계약에 따른 소유권이전등기의무는 이행불능에 이르렀으므로 피고는 원고에게 매매대금의 10% 상당의 금액인 45,000,000원을 손해배상으로 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리

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 타당하며(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결 등 참조), 한편, 매매계약은 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약으로 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이므로(대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조), 매도인의 재산권 이전 시기, 매수인의 대금 지급액 및 그 지급시기에 관한 내용은 매매계약의 본질적이고 중요한 사항이라고 할 것이다.

2) 이 사건의 경우

갑 제7, 8, 9호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재 및 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 임차인의 계약갱신요구권(제6조의3)이 신설된 개정 주택임대차보호법(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정)은 2020. 7. 31. 시행되었고, 해당 조항은

위 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용되는 점(부칙 제17470호 제2조), 원고와 피고가 이 사건 부동산의 매매와 관련하여 논의한 시점은 위 법이 시행된 지 얼마 지나지 아니한 때로 임차인의 계약갱신요구가 가능한 시기 이전이었던 점, 이 사건 부동산의 임차인이 2020. 11. 14.경부터 2020. 11. 29. 사이에 피고를 상대로 임대차계약 갱신을 요구하게 되면 임대인인 피고로서는 정당한 사유 없이 갱신요구를 거절하지 못하게 되어 그 후에 소유권을 이전받게 되는 원고로서는 실제 거주하려는 경우에도 갱신을 거절할 수 없어 결국 2021. 5.경 이 사건 부동산에 거주할 수 없게 되는 문제를 인식한 점, 이에 원고는 잔금지급일을 2020. 11. 14.경으로 변경할 필요가 있었으나, 2020. 11. 14.경까지 잔금을 마련할 방법이 없어 피고에게 잔금지급일을 2020. 11. 30.로 하되 매매계약서에 '2021. 5. 14.까지 이 사건 부동산을 인도한다.'는 조건을 명시적으로 기재할 것을 요구하였던 점, 피고는 임차인의 갱신요구권 행사여부는 미래의 불확실한 사정으로 인도여부가 확실하지 않은 상태에서 2021. 5. 14. 이 사건 부동산을 인도한다고 약정할 수 없어 위와 같은 원고의 요구를 거절한 점, 이에 원고와 피고는 매매계약을 작성하지 못한 채 헤어진 점, 후에 원고 측은 피고에게 10,000,000원을 반환할 것을 요구하여 2020. 10. 23. 피고로부터 위 돈을 반환받은 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실 및 원고가 제출한 갑 제2 내지 5호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 사이에 계약금이나 잔금의 액수와 그 지급 시기 및 지급 방법, 이 사건 부동산에 거주하고 있던 임차인과의 임대차계약 처리 방안, 부동산 인도시기 등에 관하여 의사합치가 있었다는 사실을 인정하기에 부족하여, 원고와 피고 사이에 2020. 9. 2.경 이 사건 부동산에 관하여 매매계약이 성립하였다고 볼 수는 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고와 피고 사이에 매매계약이 성립하지 않았으므로, 원고가 피고에 대하여 채무불이행에 기한 손해배상책임이 인정된다 할 수 없다.

3. 예비적 청구(가계약 위반에 대한 위약금 청구)에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고 사이에 매매계약이 성립하지 않고 가계약에 그쳤다고 한다면, 원고가 피고에게 지급한 돈은 가계약금이고 가계약을 위반하여 매매계약 성립에 이르지 못하게 한 경우 이를 위약금으로

한다는 약정이 있었다고 보아야 하므로, 피고는 원고에게 매매대금의 10%에 해당하는 돈을 위약금으로 지급할 의무가 있다.

나. 판단

위에서 인정한 바와 같이, 원고가 피고에게 지급한 위 10,000,000원은 매매계약에서의 계약금이라고 평가할 수는 없고, 다만 위 돈은 원고가 피고에게 중개업자를 통하여 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 교부한 일종의 증거금으로서 원고와 피고 사이에 정식으로 매매계약이 체결될 경우 매매대금 중 계약금 일부의 지급에 갈음하되 본 계약이 성립하지 않을 경우 반환할 것이 전제된 가계약금으로 보아야 한다.

그런데 계약금의 경우 민법 제565조 제1항에 따라 원칙적으로 해약금의 성질을 가지나, 가계약금에 대하여는 이러한 규정이 없으므로, 가계약금이 당연히 해약금의 성질을 가지는 것으로 보기 어렵다.

따라서 가계약의 법적 구속력의 존부와 범위, 수수된 가계약금이 해약금 내지 위약금의 성질을 갖는지는 가계약에 관여한 당사자의 의사 해석의 문제이므로, 이를 판단함에 있어 가계약의 체결 동기와 경위, 가계약의 목적 등을 종합적으로 고려하여 당사자들의 의사를 합리적으로 해석하여야 하고, 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 하나, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재 등 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에 가계약 체결의 의사 및 가계약금 10,000,000원을 해약금이나 위약금으로 정하는 등의 가계약금 귀속에 관하여 의사의 합치가 있었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고가 피고에게 지급한 가계약금 10,000,000원은 위약금이나 해약금에 해당하지 않고 이 사건 매매계약은 성립에 이르지 못하였으므로 원고는 피고에게 가계약금 반환만 구할 수 있을 뿐 이와 별도로 위약금이나 해약금의 지급을 구할 수는 없다. 그런데 피고가 2020. 10. 23. 원고에게 가계약금 10,000,000원을 반환한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 결국 원고의 이 부분 청구는

나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 우경아