

부산지방법원 2022. 5. 11 선고 2021나58639 판결 [가계약금반환 청구]

재판경과

부산지방법원 2022. 5. 11 선고 2021나58639 판결

부산지방법원 동부지원 2021. 7. 6 선고 2020가소327795 판결

전 문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 김성훈

피고, 피항소인B

변론 종결2022. 4. 6.

판결 선고2022. 5. 11.

제1심판결부산지방법원 동부지원 2021. 7. 6. 선고 2020가소327795 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 13.부터 2022. 5. 11.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 부산 수영구 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 소유하고 있는 사람이다.

나. 원고는 2020. 6. 6. 공인중개사에게 이 사건 아파트를 소개받은 후 매수의사를 표시하였고, 공인중개사는 같은 날 원고에게 '(계좌번호 1 생략).국민.B C아파트 D호 매매대금 9억5백'이라고 문자메시지를 보냈다.

다. 원고는 2020. 6. 6. 피고에게 가계약금 명목으로 10,000,000원(이하 '이 사건 금원'이라 한다)을 지급하였으나, 그 다음날인 2020. 6. 7. 공인중개사에게 매매계약 체결을 원하지 않는다는 의사표시를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 가계약은 당사자 사이에 확정적인 매매계약이 체결된 것이 아니라 당사자들 사이에 장래의 교섭에 따라 매매계약이 체결되지 않을 수도 있는 불확실한 상태임을 전제로 하여 단지 계약 협상의 우선권을 부여하는 것으로, 매매계약 체결에 앞서 매수인이 매도인에게 교부하는 가계약금은 기본적으로

매수인이 매도인에게 매매목적물에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 지급한 일종의 증거금으로서, 향후 매수인과 매도인 사이에 본계약이 체결될 경우에는 그 돈을 계약금의 일부의 지급에 갈음하되, 본계약이 체결되지 않는 경우에는 이를 반환할 것이 전제된 돈으로 보아야 한다.

나. 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 금원이 가계약금이고 원·피고 사이에 본계약인 매매계약이 성립하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 원고에게 이 사건 금원을 부당이득으로서 반환하여야 한다.

이에 대하여 피고는, 원고가 먼저 일방적으로 매수를 포기하였으므로 이 사건 금원을 반환할 의무가 없다고 하여 위 금원이 해약금 또는 위약금에 해당한다는 취지로 주장한다. 그러나 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 것인데(대법원 2021. 9. 30. 선고 2021다248312 판결 참조), 그러한 약정의 존재를 인정할 아무런 증거가 없고, 이 사건 금원을 위약금으로 정한 약정의 존재 또한 인정할 증거가 없다. 피고의 주장은 이유 없다.

다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 금원 10,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2020. 6. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당시 판결 선고일인 2022. 5. 11.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(원고는 위 부당이득금에 대하여 지급일인 2020. 6. 6.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 부당이득반환의무는 기한의 정함이 없는 채무로서 채무자는 이행청구를 받은 다음날부터 이행지체로 인한 지연손해금을 배상할 책임이 있고, 원고가 피고에게 이 사건 소장 부분 송달 이전에 위 부당이득금의 지급을 구하였음을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 지연손해금 청구는 이유 없다. 또한 원고의 부당이득청구를 받아들이는 이상 예비적 주장인 손해배상액 예정의 감액 주장은 별도로 판단하지

아니한다).

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 위에서 지급을 명한 원고 패소 부분을 취소하여 피고에게 위 금액의 지급을 명하고, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사정일예

판사서호원

판사이은명