

부산지방법원 2022. 7. 21 선고 2021가단345059 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 율천 담당변호사 황태영

피 고 주식회사 C

소송대리인 법무법인 신성 담당변호사 김옥태

변 론 종 결 2022. 5. 26.

판 결 선 고 2022. 7. 21.

주 문

1. 원고들의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 1억 원과 이에 대하여 2021. 7. 23.부터 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 다툼 없는 전제사실

○ 원고들은 2021. 5. 1. 피고와 사이에 원고들이 피고로부터 처분권한을 부여받아 피고 소유의 부산 금정구 D외 3필지 소재 E 다세대주택 18세대의 매수인을 물색한 뒤 그 매수인과 피고가 직접 계약을 체결하게 하여 전체 매매대금으로 19억 원을 피고에게 귀속시키고, 이를 초과하는 금액에 대해서는 원고들이 이득을 취하는 대신 세금으로 20%를 피고에게 지급하기로 하는 내용의 이 사건 약정을 체결하고, 피고에게 이 사건 약정 제2조에 따른 계약금 5000만 원을 지급하였다.

약정서

제1조 (매매금액)

다세대 주택 18세대 현 상태에서의 매매계약이며 매매금액은 19억 원으로 한다.

제2조 (계약금)

매매 계약금으로 계약당일 매수인이 5000만 원을 매도인에게 지급하고 매도인은 이를 영수한다.

제3조 (잔금일)

다세대주택 전체 매매대금 잔금일은 2021. 7. 30.로 하고 18세대 전부 일괄 이전등기하기로 한다.

제4조 (세대별 매매의 특약)

다세대 주택 18세대에 대해서는 매수인을 달리하여 따로 계약서를 작성할 수 있으며 세대별 매매계약금은 매도인의 계좌로 입금하기로 하고 잔금은 잔금일에 일괄 정리하되 만약 매매금액이 전체매매금액 19억 원을 초과할 시는 초과하는 금액의 20%를 세금으로 매수인이 매도인에게 지급하기로 한다.

제5조 (손해배상)

본 계약의 당사자중 일방이 계약을 해지하거나 불이행시 매도인은 계약금액의 배액을 상대방에게 배상하고, 매수인은 이를 포기하여 손해배상에 갈음하기로 한다. 단 일방의 손

해가 계약금을 초과하는 경우에는 그에 상응하는 손해배상을 하여야 한다.

○ 원고들은 2021. 5. 4. 매수인 4명을 물색하여 이 사건 다세대주택 4세대를 매매대금 1억 1500만 원에 매도하는 매매계약을 체결하기로 하고, 그들로부터 가계약금 500만 원씩 합계 2000만 원을 피고의 계좌에 입금하도록 한 다음 피고에게 매매계약서 작성을 요청하였으나, 피고는 일괄매매를 하지 않으면 개별적으로 계약서 작성을 해 줄 수 없다는 이유로 거부하면서 개별적 계약서 작성을 원한다면 보증금 조로 계약금을 더 달라고 요구였다.

○ 원고들은 추가로 1명의 매수인을 물색하여 2021. 5. 26. 가계약금 500만 원을 피고의 계좌에 입금하게 하였으나, 피고로부터 같은 이유로 계약서 작성이 거부되었다.

○ 원고들은 2021. 7. 20. 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 약정을 해제한다는 의사를 표시하였고, 그 통지가 7. 22. 피고에게 송달되었다.

2. 주장 및 판단

원고들은, 이 사건 약정은, 피고에게 이 사건 약정서 제4조 전단에 따라 매매계약금을 입금한 매수인들과 개별적으로 계약서를 작성할 의무가 있음에도 피고가 그 의무를 위반하여 이를 이유로 한 원고들의 해제 통지로서 2021. 7. 22. 해제되었으므로, 피고는 원고들에게 계약금을 원상회복으로 반환하여야 하고, 이 사건 약정서 제5조에 따라 계약금에 상응하는 손해배상책임도 부담하여야 한다고 주장한다.

의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 등 참조).

이 사건 약정서 제4조에는 개별적 계약서 작성 관하여 ‘작성하여야 하며’가 아니라 ‘작성할 수 있으며’라고 하여 피고의 의무가 아니라 재량사항일 뿐임이 명확히 기재되어 있고, 이 사건 약정의 목적이 이 사건 다세대주택 18세대를 일괄 매도함에 있음에 비추어 달리 해석될 여지가 없다.

3. 결 론

피고에게 약정 위반이 있음을 전제로 하는 원고들의 이 사건 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없으므로 기각한다.

판사 이우철