

부산지방법원 2022. 8. 18 선고 2021가합45950 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 선인

담당변호사 김현영, 유재준, 김규태, 한준성

피고1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 박지형

변론 종결 2022. 6. 9.

판결 선고 2022. 8. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고들에게 각 195,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로
계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들은 부자관계로 부산 부산진구 E 토지 및 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 공동 소유하고 있고, 원고들은 부부관계로 원고 B을 대표자로 하여 주식회사 F라는 상호로 주택신축판매업 등을 영위하고 있다.

나. 피고들은 이 사건 부동산의 매도를 공인중개사 G에게 의뢰하였고 G는 네이버 밴드에 이 사건 부동산을 매물정보로 게시하였다. 위 정보를 확인한 공인중개사 H는 2021. 5. 17. G에게 이 사건 매물이 팔렸는지 확인하였고, 당시 시행부지를 찾고 있던 원고측 부동산중개인인 I부동산중개 사무소 J에게 이 사건 매물을 소개하였다.

다. 원고들과 피고들은 2021. 5. 18. J, H 및 G를 통하여 이 사건 부동산의 매매에 대한 협의를 진행하여 매매가격을 3,970,000,000원으로 합의하였고, J은 아래와 같은 내용을 정리한 후 H를 통해 G에게 전달하였다(이하 '매매관련 메모'라 한다1)).

주소: 부산시 부산진구 E(소유자 C, D)

취득금액(3)9억7천만원(

계약금중일부: 5천만원(21년5월18일)

중도금:

잔금: (계약시협의)

별첨 6건(현상) 건물철거

현상태의 매매계약입니다.

매도인계좌: 국민 (계좌번호 1 생략) C

계약시 C 참석. D 위임장으로 진행

위 계약위반시 매도인은 배액배상하고

매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해지할 수 있다.

2021년 5월 18.일

라. 원고들은 2021. 5. 18. 20:18경 피고 C의 계좌로 50,000,000원을 송금하였다.

마. J, H 및 G는 2021. 5. 19. 각 원고들과 피고들의 의견을 반영하여 이 사건 부동산에 대한 매매계약서의 내용을 작성하고 수정하는 협의과정을 진행하였다.

바. 원고들과 피고 C, 부동산중개인인 J, H, G는 2021. 5. 20. 오전 10시경 부동산중개에서 이 사건 부동산의 매매계약 체결을 위하여 만났으나, 매매계약을 체결하지 않은 채 헤어졌고 그 직후 피고들은 원고들에게 이 사건 부동산의 매매계약을 체결하지 않겠다는 의사를 전달하였다.

사. 피고들은 2021. 7. 21. 원고들을 피공탁자로 하여 50,000,000원을 부산지방법원 2021년 금제3136호로 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4, 8호증의 각 기재, 증인 H의 일부 진술, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고들과 피고들 사이에서 이 사건 부동산 매매계약이 성립되었고 원고들은 피고들에게 계약금의 일부로 50,000,000원을 지급하였는데, 피고들이 이를 일방적으로 해제하였으므로 피고들은 원고들에게 해약금으로 계약금 전액인 390,000,000원을 지급할 의무가 있다2).

나. 피고

이 사건 부동산 매매계약은 매매계약 교섭단계에서 본 계약 체결이 무산되었으므로, 교섭과정에서 원고들이 피고들에게 지급한 50,000,000원은 가계약금에 해당하고 원고들과 피고들 사이에 해약금이나 위약금 계약이 성립되지 않았다. 따라서 피고들은 원고들에게 해약금을 지급할 의무가 없다.

3. 판단

가. 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 타당하다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결 등 참조). 또한 일반적으로 계약은 당사자의 청약에 대한 상대방의 승낙 등 당사자 간에 서로 대립되는 의사표시의 합치, 즉 합의만 있으면 성립하므로, 청약과 승낙에 의한 계약의 경우 청약과 승낙은 확정적인 의사표시이어야 하는데, 당사자 간에 계약체결에 관한 의사의 합치가 있는지 여부는, 일반적인 거래 관행과 함께 당사자의 의사해석을 통하여 결정되어야 하고, 당사자의 의사해석은 당사자가 계약을 성립시킬 확정적 구속의사를 가지고 있었느냐는 관점에서 이루어져야 한다.

나. 이 사건 매매계약의 성립 여부에 대한 판단

살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 의하면 매매관련 메모에서 원고들이 피고들에게 지급한 50,000,000원을 '계약금중 일부'라고 기재하고 있는 사실, H가 2021. 5. 18. 위 50,000,000원을 입금하기 직전 G에게 "지금 돈이 들어가면 인제 진행이 확실하게 되는 거니까 명도 그 부분만 (중략) 제가 한번만 더 짚고 넘어갈게요"라고 확인한 사실, J, H 및 G는 2021. 5. 19. 원고들과 피고들의 의견을 반영하여 이 사건 부동산에 대한 매매계약서의 내용을 작성하고 수정하는 과정을 가졌던 사실 등이 인정된다.

그러나 위 인정사실 및 앞서 든 증거들, 을 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합적으로 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고들과 피고들 사이에 이 사건 부동산 매매계약이 성립하였다고 보기 어렵고, 원고들이 피고들에게 지급한 50,000,000원은 매매계약 체결에 따른 계약금 중 일부가 아니라 원고가 피고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 지급한 일종의 증거금으로서 원고와 피고들 사이에 추후 매매계약이 체결될 경우 그 매매대금 중 일부의 지급에 갈음하되, 매매계약이 성립하지 않을 경우에는 다시 교부권자인 원고에게 반환될 것이 전제된 것으로 보일 뿐이다.

① 부동산 매매계약에서 계약금, 중도금 및 잔금의 액수와 그 지급시기, 지급방법, 매매목적물의 인도 시기 및 방법 등은 계약의 본질적 내지 중요 사항에 해당한다고 할 것인데, 원고들이 계약금의 일부라고 주장하는 50,000,000원을 송금하기 전에 작성된 매매관련 메모에는 계약금, 중도금, 잔금의 액수와 지급시기가 명시적으로 기재되어 있지 않으며 그 내용을 볼 때 단지 전체 거래금액 정도만 합의한 것으로 보일 뿐 매매계약의 본질적인 사항에 관한 구체적인 의사의 합치가 있었던 것으로 보이지 않는다.

② 원고들과 피고들이 합의한 이 사건 부동산의 매매대금은 3,970,000,000원에 이르는 거액인바, 일반적으로 이러한 규모의 부동산에 관하여 매매계약을 체결하면서 계약서도 작성하지 않고 구두로 계약을 체결하는 경우는 흔치 않다. 부동산 거래의 경우 일반적으로 당사자가 대금의 액수나 지급 시기 등에 관하여는 개략적인 합의를 한 다음, 계약서를 작성하면서 대상 부동산의 현황 및 권리 관계를 최종적으로 확인하고 대금 지급일정 및 방법과 세부적인 사항에 관하여 논의를 거쳐 확정해 이른 다음 계약서를 작성하게 되고, 그 과정에서 합의가 이루어지지 아니하여 최종적인 계약 체결이 무산되는 경우도 충분히 예상할 수 있으므로, 당사자들이 매매계약서에 직접 또는 대리인을 통하여 서명이나 날인을 하여야 비로소 부동산에 관한 구속력 있는 계약이 성립된 것으로 보는 것이 일반인의 거래관념에 부합한다.

③ 특히 이 사건 계약의 목적물인 이 사건 부동산은 토지와 건물로 그 중 건물 부분에 대해서는 매수인이 부가가치세를 부담하여야 하는바, 토지와 건물 각각의 매매대금을 정해야 할 것으로 보이므로 원고들 주장과 같이 이 사건 각 부동산의 전체 매매대금을 정한 것만으로는 계약의 내용이 확정되었다고 보기 어렵다. 실제 원고들은 2021. 5. 20. 매매계약을 체결하기 위해 만난 자리에서 피고들에게 부가세 절감을 위해 건물을 철거하여 줄 것을 요구하였고 이에 대한 피고들의 의사확인을 위해 매매계약을 바로 체결하지 못하였던 것으로 보인다.

④ J, H 및 G가 협의하여 작성한 부동산 매매계약서는 2021. 5. 20. 매매계약 체결을 위해 준비된 것인데, 원고들이 최종본으로 인식한 매매계약서(갑 제6호증의 4)와 피고들이 최종본으로 인식한 매매계약서(을 제4호증)는 그 내용이 정확히 일치하지 아니하고, 각 매매계약서의 매매목적물에는 토지만이 기재되어 있다. 따라서 위 각 매매계약서의 내용을 사전에 협의하여 작성하였다는 것만으로

매매계약이 성립되었다고 보기도 힘들다.

다. 소결

따라서 원고들이 피고들에게 이 사건 부동산 매매계약이 성립하였음을 전제로 계약금 전체에 해당하는 금액을 해약금으로 청구하는 것은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김현석

판사위은숙

판사김현정

- 1) 위 매매관련 메모 중 밑줄 부분은 수기로 추가된 것이다.
- 2) 원고들은 소장에서 위 390,000,000원과 함께 피고들에게 계약금의 일부로 지급하였던 50,000,000원의 반환을 구하였다가, 피고들이 50,000,000원을 공탁하였음을 밝히자 2021. 10. 29. 이를 제외하고 390,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 것으로 청구취지를 변경하였다.