

부산지방법원 2024. 9. 26 선고 2024가단326011 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 국제

담당변호사 배경수

피고B

소송대리인 법무법인 온

담당변호사 서상원

변론 종결2024. 8. 22.

판결 선고2024. 9. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2024. 5. 21.부터 2024. 9. 26.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 C과 C이 대표자로 있는 (주)D에 대한 채권자로(주)E, (주) F, G 유한회사의 대표자이다.

나. 피고는 아래 경매사건의 목적물인 토지(이하 '이 사건 각 H리 토지'라 한다)의 근저당권자 겸 가압류권자이다.1)

춘천지방법원 속초지원 I 부동산 임의경매

1. 강원 고성군 J 임야 1,926m²(소유자 C)

2. 강원 고성군 K 임야 3,306m²(소유자 C)

3. 강원 고성군 L 임야 6,612m²(소유자 (주)D)

- 2024. 1. 10. 매각, 2024. 3. 20. 배당기일

다. 원고는 2024. 1. 19. 피고와 피고의 C에 대한 채권 7억 5,000만 원을 2억 5,000만 원에

양수하기로 협의하면서 계약금 명목으로 2,500만 원을 피고에게 송금하였다. 원, 피고는 양도에

관련된 필요서류 및 잔금을 준비하여 2024. 1. 23. 만나 채권양도양수계약을 작성하기로 하였다.

피고는 위 협의 당시 원고에게 7억 5,000만 원 중 3억 5,000만 원은 C, (주)D에 대한 대여금이고,

나머지 4억 원은 아래 경매사건의 토지(이하 '이 사건 각 M리 토지'라 합니다)에 관련된 것으로서, C,

(주) D의 대출 관련하여 피고 측이 이 사건 각 M리 토지를 담보로 제공하였는데, 이 사건 각 M리

토지의 경락대금으로 위 대출금을 변제할 경우의 구상금 채권이라고 설명하였다.

춘천지방법원 속초지원 N 부동산 임의경매

1. 강원 고성군 O 임야 1,926m²(소유자 (주)E)

2. 강원 고성군 P 임야 5,378m²(소유자 G 유한회사)

3. 강원 고성군 Q 임야 5,378m²(소유자 (주)F)

4. 강원 고성군 R 임야 1,020m² (소유자 (주)E, (주)F, G 유한회사)

- 2024. 4. 24. 배당종결

라. 피고는 원고의 요청에 따라 피고의 C 등에 대한 채권의 존재를 증명하는 일부 서류를 교부하였다.

마. 원고는 그 후에도 피고에게 C 및 (주) D에 대한 채권 관련 자료의 추가 제공을 요구하였다. 원고는 피고의 동의를 받아 C을 만나 채권의 존재를 확인하기도 하였다.

바. 원고는 피고에게 잔금을 제공할 준비가 되어 있으므로 채권의 진위와 내역을 밝히면 언제든지 이행하겠다는 의사를 문자로 전달하였고, 피고는 원고가 약속한 날짜에 잔금이행을 하지 않으면, 원고 측 귀책사유로 계약이 파기된다는 취지의 문자를 보냈다. 결국 2024. 1. 23. 만남은 결렬되었다.

사. 피고는 춘천지방법원 속초지원 1 부동산 임의경매 사건의 배당기일에서 536,794,995원을 배당받았다. 이에 C이 춘천지방법원 속초지원 2024가합30344호로 배당이의소송을 제기하였으나, C이 소를 취하하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 11, 을1 내지 4, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 2024. 1. 19. 피고와 전화로 채권양도양수계약을 체결한 후 계약금 2,500만 원을 지급하였다. 그런데 피고는 원고에게 채권액을 소명할 자료를 제대로 제공하지 않았을 뿐만 아니라 위 경매사건에서 배당금을 피고가 직접 수령함으로써 위 계약은 피고의 귀책사유로 해제되었다. 원고와 피고는 위 계약 당시 일반적인 부동산매매계약처럼 계약금을 위약금으로 하기로 약정하였으므로, 피고는 수령한 계약금 2,500만 원과 위약금 2,500만 원 합계 5,000만 원을 원고에게 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 먼저 원고가 제출한 증거들만으로는 2024. 1. 19. 채권양도양수계약에 관한 협의를 넘어 계약이 성립하였다고 단정하기 어렵다. 따라서 원고가 피고에게 지급한 2,500만 원은 계약금이라기보다는 가계약금으로 보아야 한다.

나. 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 한다(대법원 2022. 9. 29. 선고 2022다247187 판결 참조).

그런데, 2024. 1. 19. 원고가 피고에게 보낸 문자의 내용에 의하면, "본 계약은 부동산매매계약에 준하며.."라는 기재가 있으나 위 기재만으로 원고 주장과 같은 해약금 약정을 명백히 하였다고 인정하기 어렵고, 오히려 위 돈은 계약체결의 의사가 있다는 증거금으로 교부된 것이라고 보아야 한다.

다. 그 후 앞서 본 바와 같이 정식 계약 체결이 무산되었으므로, 피고는 원고에게 증거금으로 교부된 2,500만 원을 반환하여야 한다.

따라서 피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 소장 부분 송달 다음 날인 2024. 5. 21.부터 이 사건 판결 선고일인 2024. 9. 26.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 일부 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조정현

1) 피고는 1, 2 토지에 관하여 채권최고액 1,664,00,000원의 근저당권을 설정받았고, 3 토지에 관하여 2억 원의 가압류를 하였다.