

서울서부지방법원 2021. 5. 27 선고 2020가합35953 판결 [계약금등 지급 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 와이비엘 담당변호사 김보순

피 고 B

소송대리인 변호사 남승한

변 론 종 결 2021. 4. 29.

판 결 선 고 2021. 5. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 256,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 서울 은평구 C 토지와 그 지상 건물(이하 지상 건물을 ‘이 사건 건물’이라 하고, 토지와 합쳐 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자로서 이 사건 건물 4, 5층에 거주하고 있고, 원고 회사는 부동산 임대업을 영위하는 회사이다.

나. 피고는 D공인중개사 사무소(이하 ‘D중개사무소’라고 한다)에 이 사건 부동산을 25억 원에 매도하여 달라고 하면서 중개의뢰를 하였다.

다. 원고 회사의 대표자 E는 2020. 4. 30.경 서울 은평구에 위치한 D중개사무소의 중개보조원 F와 함께 이 사건 부동산을 방문하여 약 5분 가량 피고 부부의 입회하에 이 사건 부동산을 둘러보고 갔다. 라. 그 직후 F은 같은 부동산중개사무소에 근무하는 중개보조원인 G과 함께 다시 피고를 찾아와, 이 사건 부동산을 원고에게 25억 6,000만 원에 매도하게 해 줄 테니 피고가 25억 원을 초과하는 6,000만 원은 D중개사무소에 수수료로 달라고 요구하였고, 피고는 이에 대해 ‘매매금액 25억 6,000만 원, 컨설팅 수수료 6,000만 원’으로 쓴 상가 매매 컨설팅 약정서를 D중개사무소 대표 H 앞으로 작성해 주면서 피고의 국민은행 계좌번호를 함께 알려주었다.

마. 그 후 원고는 같은 날 17:57경 ‘보낸이’를 ‘건물일부계약금’이라고 기재하여 피고의 국민은행 계좌로 50,000,000원을 입금하였다.

바. F과 G은 같은 날 18시경 피고를 찾아와 ‘5,000만 원을 송금하였으니 확인해보라’고 알렸고, 이에 대해 피고가 확인했다고 답하자, 원고에게 전화를 걸어 피고를 바꿔주어 피고는 원고에게 ‘입금된 것을 확인했다’고 말하였다.

사. 원고는 그 후 F과 G을 통해 피고에게 이 사건 부동산의 임대차 현황 파악을 위해 임대차계약서를 요구하였고, 이에 대해 피고는 F의 휴대전화로, 2020. 5. 4.에는 이 사건 건물 1, 2층 임대차계약서의, 2020. 5. 6. 이 사건 건물 3층 임대차계약서와 일부 임차인의 사업자등록증 사본의 사진을 찍어 각각 전송하였다. 이 사진을 전송받고 D중개사무소에서는 2020. 5. 6. 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 25억 6,000만 원, 계약금 2억 5,600만 원, 잔금 21억 1,400만 원, 현 임대보증금 9,000만 원으로 된 계약서 초안을 작성하였다(이하 ‘이 사건 계약서 초안’이라 한다).

아. 피고는 2020. 5. 8. G에게 진행 과정을 보니 믿음이 가지 않아 없던 일로 하겠다는 취지로 원고에게 돈을 반환하겠다고 하면서 원고의 이름, 계좌번호 등을 알려달라고 하였으나 G은 이를 알지

못한다고 대답하였다.

자. 피고는 2020. 5. 11. 피고의 계좌에서 자기앞수표 1장으로 50,000,000원을 인출하여 이를 G에게 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 ~ 5호증, 을 제1 ~ 3, 5호증의 기재, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장

가. 원고의 주장

원고는 2020. 4. 30. 피고와 만나 이 사건 부동산을 매수하기로 계약을 체결하였고, 그 가액을 25억 6,000만 원으로, 계약금을 2억 5,600만 원으로 합의하면서 계약금의 일부로 5,000만 원을 지급하기도 하였으며, 임대차보증금 승계와 근저당권 말소 등에 관해서도 협의하였다. 다만 상호 협의하여 계약서만 2020. 5. 15.에 작성하기로 하였다. 그럼에도 피고는 이 사건 계약 체결 사실을 부인하며 채무를 이행하지 않을 의사를 명확히 하였으므로, 원고는 피고의 채무불이행을 원인으로 하여 이 사건 매매계약을 해제하며, 피고는 원고에게 위약금 2억 5,600만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고가 일방적으로 5,000만 원을 피고 계좌에 이체하였을 뿐이다. 또한 중개보조원들을 통해 이 사건 부동산의 매매가격을 25억 6,000만 원으로 하는 합의는 하였지만, 중도금과 잔금의 액수와 지급시기, 임대보증금의 승계, 근저당권설정등기에 의한 대출채무금 정산, 부동산의 인도시기 등에 관한 구체적 논의 없이 2020. 5. 15. 계약서를 작성하기로 하였던 것이므로, 이 사건 건물에 관하여 매매계약을 체결하였다고 할 수 없다. 설령 매매계약이 체결되었다고 보더라도 위약금 약정이 없어 위약금을 지급할 의무가 없다.

3. 판 단

가. 법리

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관해서는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 않은 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 않는 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결 등 참조).

나. 이 사건 계약이 성립하였는지 여부

1) 원고 회사의 대표자 E가 공인중개사무소의 중개보조원과 이 사건 건물을 둘러본 사실, 그 후 중개보조원의 요청에 따라 피고가 공인중개사사무소 대표 명의로 ‘매매금액 25억 6,000만 원, 컨설팅 수수료 6,000만 원’으로 기재한 약정서를 작성한 사실, 피고가 그 약정서 작성 후 중개보조원의 요구로 자신의 은행 계좌를 알려주었고 원고는 그 계좌에 ‘건물일부계약금’으로 기재하여 5,000만 원을 송금한 사실, 그리고 피고가 전화로 원고에게 입금 확인을 하였다고 통화한 사실은 앞에서 인정한 바와 같다. 이와 같은 인정 사실에 따르면, 원고와 피고 사이에 매매계약이 성립될 경우 그 목적물이 이 사건 부동산이 될 것이라는 점, 그리고 그에 대한 매매대금이 25억 원 또는 25억 6,000만 원 상당이 될 것이라는 점에 관한 인식은 공유되었다고 할 수 있다.

2) 그러나 이러한 인식 공유와 원고의 피고에 대한 5,000만 원의 송금 사실만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 성립되었다고 볼 수는 없다. 그 이유는 다음과 같다.

① 피고가 이 사건 부동산 거래와 관련해 직접 작성한 문서는 매매 컨설팅 약정서였다. 이 문서에 의한 거래 상대는 공인중개사사무소 대표 H이었고, 원고가 아니었다. 이 약정서 작성 후 원고가 피고의 은행계좌로 5,000만 원을 입금하기는 했지만, 이 금액은 피고와 중개보조원들 사이에서 오간 이 사건 부동산 가격에 비해 계약금으로 보기에 적은 금액이었다. 그리고 원고가 5,000만 원을 송금하면서 계좌에 ‘건물일부계약금’이라고 기재하기는 했지만, 이 기재에 의해 곧바로 원고가 피고에게 이 사건 부동산의 계약금으로 5,000만 원을 송금하는 것으로 이해하기도 어렵다. 그 기재로 미루어 “을 원고로 선택할 수 있다고 해도, ‘계약금’ 앞에 ‘일부’라는 수식어가 붙어있어 피고로서는 과연 그 돈이

계약금으로 송금된 것인지 확인하기 곤란했을 것으로 여겨진다.

② 피고가 원고와 전화로 5,000만 원의 송금 사실을 확인하기는 했지만, 이는 중개보조원과 원고 사이의 통화 중에 피고가 전화를 건네받아 송금받은 사실을 확인해 준 것에 불과하다. 송금된 돈의 성격에 관해 다툼이 있는 이 사건에서 5,000만 원의 송금 사실을 두고 이를 피고가 이 사건 부동산 매매계약의 계약금으로 인정한 취지로 보려면, 여기서 더 나아가 피고가 명확하게 그 돈을 계약금이라고 시인했다거나 그와 같은 확인을 했다는 증거가 있어야 할 것으로 보인다. 왜냐하면 부동산 매매계약에서 계약금을 통상 매매대금의 10%로 산정하는 관행에 비추어 피고로서는 5,000만 원의 입금을 두고 이 사건 건물의 계약금 지급으로 인식하지 않았을 것으로 보이고, 무엇보다 5,000만 원은 중개보조원들 요구에 따라 인정한 컨설팅 비용 6,000만 원에도 미치지 못하는 돈이었기 때문이다. 이런 상황에 원고가 제출한 증거만으로 피고가 이 돈을 계약금으로 인정했다고 볼 수는 없다.

③ 피고가 이 사건 건물의 각 층에 대한 임대차계약서를 공인중개사사무소에 사진을 찍어 전송한 사실, 그리고 그 계약서에 기초해 공인중개사사무소에서 계약서 초안을 작성한 사실은 앞에서 인정한 바와 같다. 원고는 이러한 사실에 기초해 이 사건 부동산의 매매대금, 피담보채무 변제와 임대차보증금 반환채무의 인수 등에 관하여 의사 합치가 있었으므로 이를 반영한 이 사건 계약서 초안이 작성될 수 있었던 것이고, 따라서 이 사건 부동산에 관해 구두로 매매계약이 체결된 것이라고 주장한다. 그러나 이 사건 계약서 초안에조차 중도금과 잔금의 액수, 그 지급 시기와 지급방법, 부동산 인도 시기와 같은 주요 계약 사항이 누락되어 있어, 과연 원고와 피고 사이에 매매계약에 관한 구체적인 내용에 상호 의사의 합치가 있었고 그 내용이 이 사건 계약서 초안에 담긴 것인지 확인할 수는 없는 상태다.

④ 부동산 매매와 관련해 구두로 계약을 체결하는 경우는 흔하지 않다. 특히 이 사건에서처럼 거래 당사자가 처음 대면하는 사이로, 공인중개사사무소를 통해 매매가 이루어지는 경우 그 거래 당사자들은 상대방의 대금 지급능력이나 부동산 인도 의지, 실제 소유 현황과 부채, 임대차 현황과 같은 신용 상태를 서로 확인할 필요가 있어 구두 계약이 성립되었다고 쉽게 인정하기 어렵다. 이 사건에서 원고와 피고는 직접 만나거나 통화를 하면서 매매계약 조건을 협의한 사실이 없었다.

D중개사무소를 통해 이 사건 부동산의 매매가격만 정했을 뿐, 피고는 원고 대표이사의 이름이나, 계좌번호와 같은 기본 거래 정보를 알지 못했고, 그 때문에 중개보조원을 통해 수표로 5,000만 원을 반환할 수밖에 없었던 것으로 보인다. 피고가 이 사건 부동산과 관련해 스스로 서명한 문서는 공인중개사사무소 대표 앞으로 작성한 상가 매매 컨설팅 계약서가 전부였다.

3) 이상 살펴본 바와 같이 이 사건에서 원고와 피고가 공인중개사사무소를 통해 매매 목적물인 이 사건 부동산과 그 매매대금에 대해 상호 인식을 공유했다고 해도, 계약 성립을 추인할 수 있는 거래 요소들에 대해 원고와 피고 사이에 의사의 합치가 있었다고 볼 수 없는 상태이므로, 이 사건 부동산 매매계약이 성립하였다거나 매매계약 위반에 의해 위약금이 발생했음을 전제로 한 원고 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결 론

원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 함석천, 판사 백우현, 판사 신철민