

수원지방법원 2021. 10. 27 선고 2020나93642 판결 [가계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 김세운

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 송진호

변 론 종 결 2021. 9. 29.

판 결 선 고 2021. 10. 27.

제1 심판결 수원지방법원 안양지원 2020. 10. 28. 선고 2020가소101760 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 C와 성남시 분당구 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)의 각 1/2 지분을 소유하였던 사람으로서, 공인중개사 F(G)에게 이 사건 부동산의 매도 중개를 의뢰하였다.

나. 원고는 2019. 11. 25. 공인중개사 H(부동산)을 통하여 이 사건 부동산을 소개받으면서 ‘조건이 좋으니 가계약금 3,000만 원을 입금해라. 그렇지 않으면 계약 성립이 어려울 것이다’라는 말을 듣고 피고 명의의 계좌로 3,000만 원(이하 ‘이 사건 가계약금’이라고 한다)을 송금하였다.

당시 원고와 피고 및 C(이하 피고 및 C은 ‘피고 등’이라고 한다)은 이 사건 부동산의 매매조건을 계약금액 17억 4,000만 원[2019. 11. 25. 가계약금 3,000만 원 지급, 2019. 11. 27. 계약금 1억 4,400만 원 지급, 2019. 12. 27. 잔금 6억 2,600만 원 지급, 나머지 9억 4,000만 원은 자가전세금(전세기간 2019. 12. 27.부터 2020. 3. 31.까지)으로 함]으로 하되, 정식의 매매계약은 2019. 11. 27. 체결하기로 약정하였다.

다. 원고와 피고 등은 2019. 11. 26. 매매계약 체결일은 2019. 11. 30.로 연기하였는데, 원고는 2019. 11. 27.부터 피고 등에게 자금 조달 문제로 이 사건 부동산을 매수할 의사가 없음을 밝혔고, 이에 피고 등은 2019. 11. 30. 원고에게 ‘이 사건 부동산에 대한 계약이 취소된 것으로 알겠다’라고 통보하였다.

라. 피고 등은 2019. 12. 1. J, K에게 이 사건 부동산을 매도하였고, 같은 달 18. 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고

원고와 피고 등 사이에 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 체결되지 않았는바, 피고는 원고로부터 지급받은 이 사건 가계약금을 보유할 법률상 원인이 없으므로, 부당이득으로서 원고에게 이 사건 가계약금을 반환하여야 한다.

2) 피고

원고와 피고 등 사이에 ‘원고가 피고 등으로부터 이 사건 부동산을 17억 4,000만 원에 매수하는 본계약을 2019. 11. 27.에 체결할 것’을 내용으로 하는 가계약이 성립되었고, 1) 이 사건 가계약금은 민법 제565조 제1항2)에 따라 해약금으로 추정되므로, 본계약 체결을 포기한 원고는 이 사건 가계약금의 반환을 피고에게 청구할 수 없다.

나. 관련 법리

가계약금에 관하여 해약금 약정이 있었다고 인정하기 위해서는 약정의 내용, 계약 주장한 바는 없다.

이 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 2021. 9. 30. 선고 2021다248312 판결).

다. 판단

1) 갑 제4호증, 을 제4, 5호증의 각 기재만으로는, 원고와 피고 등이 이 사건 가계약금에 대하여 ‘정식으로 계약을 체결하기 전까지 원고는 이를 포기하고 피고 등은 그 배액을 상환함으로써 각 계약을 체결하지 않을 수 있음’을 명백하게 약정하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 한편 민법 제565조 제1항에서 말하는 계약금이란 계약 당시에 당사자 일방이 상대방에게 교부하는 금전 기타 유가물을 말하는 것으로, 계약대금 전체가 아닌 일부(부동산의 경우 통상

계약대금의 10% 가량)가 계약금으로서 교부되는 거래관행을 전제로 한다. 그런데 이 사안과 같이 본계약(매매계약)이 체결되지 않은 상태에서 가계약금이 수수된 경우, 피고가 주장하는 것처럼 본계약과 구별되는 가계약이라는 개념을 인정한다면 원고는 계약금이 아닌 가계약에 따른 계약대금 전체를 지급한 것이므로, 본계약 체결 없이 가계약이 해제된 때에는 계약대금 일부를 계약금으로서 지급한 경우를 규율하는 위 규정이 아니라 계약해제의 일반 법리가 적용되어 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복의무가 있다고 보아야 할 것이다. 이 점에서도 이 사건에 민법 제565조 제1항이 적용되어야 한다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다(서울중앙지방법원 2021. 8. 18. 선고 2020나84893 판결 참조, 위 판결은 상고되어 대법원 2021다266617호로 심리 중이다).

3) 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 체결되지 않음으로써 피고가 이 사건 가계약금을 보유할 법률상 원인은 소멸되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 부당이득반환으로 원고에게 이 사건 가계약금 3,000만 원 및 이에 대하여 매매계약 불성립이 확정된 날 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2020. 2. 25.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정재욱, 판사 강경목, 판사 김태형

1) 피고는 ‘이 사건 가계약금의 수수를 통하여 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 성립하였다’는 취지로

2) 매매의 당사자 일방이 계약당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기

하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.