

수원지방법원 2023. 2. 15 선고 2022가단530441 판결 [가계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 경문 (담당변호사 예성수, 배한영, 김윤중)

피 고 B

소송대리인 법무법인 하늘 (담당변호사 김재환, 배민규, 신영경)

소송복대리인 변호사 배수진, 임용호

변 론 종 결 2023. 1. 11.

판 결 선 고 2023. 2. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 30.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 부동산개발, 시행 및 분양업 등을 목적으로 설립된 회사이고, 피고는 부산 해운대구 C 대 593.3㎡ 및 그 지상의 10층 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 함)의 소유자이다.

나. 원고는 이 사건 부동산 일대를 매입하여 부동산개발사업을 시행하려 하였고, 이에 피고는 원고와의 교섭을 거쳐 2021. 4. 30. 원고에게 이 사건 부동산에 관한 매도의향서(이하 ‘이 사건 매도의향서’라고 함)를 작성해 주었다. 위 매도의향서의 내용은 아래와 같다.

. 제목 : 매도의향서

. 부동산 표시 : 이 사건 부동산

. 매도금액 250억원

. 특약사항 : 1) 정식계약체결은 2021. 6. 16.까지로 한다. 2) 약정금 5,000만원 입금 후 계약체결일까지 미계약시 약정금 반환없이 매도의향서는 무효로 한다. 3) 매도인은 계약서 작성후 계약금 10% 입금과 동시에 토지사용승낙서를 제공한다. 4) 잔금일은 계약서 입금일로부터 최장 12개월까지이며, 잔금미지급시 계약금 반환없이 계약은 무효로 함. 5) 매도인은 잔금일까지 모든 임차인의 명도를 책임지기로 함. 7) SPC 설립 등으로 매수법인 변경이 있을 수 있음.

. 본인(피고)은 이 사건 부동산을 귀사에 매도할 의향이 있으며 특약의 기간 동안 독점적 권리를 부여합니다. 원고 귀하

다. 원고는 2021. 4. 30. 피고에게 5,000만원을 지급하였다.

라. 피고는 2021. 5. 20.경 원고에게 내용증명우편으로 이 사건 부동산을 위 매도의향서의 내용대로 원고에게 매도할 의사가 없다(임차인 명도를 매도인이 전부 부담하는 것과 매수인이 변경될 수 있다는 것 등에 문제가 있다고 함)고 하며 매도의향서 약정을 해제한다고 통지하였다. 그리고 2021. 6. 16. 인천지방법원 부천지원 2021금제1262호로 위 5,000만원을 원고에게 반환하기 위하여 원고를 피공탁자로 하여 5,000만원을 변제공탁하였다.

[증거 : 갑 1 내지 9호증, 다툼 없는 사실, 변론의 전취지]

2. 주장과 판단

가. 원고 주장

피고는 원고와 이 사건 매도의향서를 작성함으로써 이 사건 부동산 매매에 있어 본질적인 내용에 대한 의사 합의가 있었으므로(매매목적물과 매매대금을 특정하였고, 계약금의 지급시기, 잔금 지급시기 등에 대한 합의내용을 기재하였다) 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다. 그런데 매도인인 피고가 일방적으로 계약을 해제하였는바, 원고가 일방적으로 계약을 해제하기 위해서는 이미 지급된 가계약금 5,000만원의 배액을 지급하여야 하므로 피고는 원고에게 1억원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

위 인정사실 및 채용증거에 의하면, 이 사건 매도의향서에서 피고는 이 사건 부동산을 원고에게 매도할 의향이 있으며 일정한 기간 동안 원고에게 독점적 권리를 부여한다고 하였는바, 이에 의하면 피고가 이 사건 부동산을 원고에게 매도한다고 확정적으로 합의를 한 것은 아니고, 단지 매도할 의향이 있고, 원고는 일정기간 동안 매매계약을 체결하기 위한 교섭 등에 우선적인 지위를 부여받다는 의사인 것으로 보인다. 따라서 위 매도의향서가 작성된 것만으로 원, 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다고 인정할 수는 없다.

그리고 위 매도의향서에 의하면, 원고가 약정금 5,000만원 입금하고 계약을 체결하지 아니하면 위 5,000만원의 반환없이 매도의향서를 무효로 하기로 약정하였으나, 이를 가지고 피고가 계약을 체결하지 아니한 경우 지급받은 5,000만원의 배액을 상환하기로 약정한 것이라고 해석하기는 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 곽동우