

수원지방법원 2023. 8. 17 선고 2022가단530502 판결 [가계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 김춘영, 배한영, 정윤영, 허상구

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 하늘

담당변호사 김재환, 배민규, 신영경

피고들 소송복대리인 변호사 신일섭, 배수진

변 론 종 결 2023. 1. 12.

판 결 선 고 2023. 8. 17.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 30.부터 이 사건 소장 부분

송달일까지는 연 6%의, 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, 피고들은 부산 해운대구 D 대 208㎡ 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 함)의 소유자이다.

나. 원고는 이 사건 부동산 일대를 매입하여 부동산개발사업을 시행하려 하였고, 이에 피고들은 원고와 교섭을 거쳐 2021. 4. 30. 원고에게 이 사건 부동산에 관한 매도의향서(이하 ‘이 사건 매도의향서’라고 함)를 작성해 주었는데, 그 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 다음과 같다.

매도의향서

- 부동산의 표시 : 부산 해운대구 D 토지면적 208㎡ 건물면적 1450.8㎡
- 매도인(성명) : B, C
- 매도금액 : 43억 원

특약사항

- 1) 정식계약체결은 2021. 6. 16.까지로 한다.
- 2) 약정금 5,000만 원 입금 후 계약 체결일까지 미계약시 약정금 반환 없이 매도의향서는 무효로 한다.
- 3) 매도인은 계약서 작성 후 계약금 10% 입금과 동시에 토지사용승낙서를 제공한다.
- 4) 잔금일은 계약서 입금일로부터 최장 12개월까지이며, 잔금 미지급시 계약금 반환 없이 계약은 무효로 함
- 5) 매도인은 잔금일까지 모든 임차인의 명도를 책임지기로 함
- 7) SPC 설립 등으로 매수법인 변경이 있을 수 있음

본인은 위의 부동산을 귀사에 매도할 의향이 있으며 특약의 기간 동안 독점적 권리를 부여합니다. 귀사의 사업에 적극 동의하며 향후 귀사의 사업에 적극 협조할 것을 약속합니다.

2021. 4. 30.

매도희망인 : B, C

주식회사 A 귀하

다. 원고는 2021. 4. 30. 피고 B에게 5,000만원을 지급하였다.

라. 피고들은 2021. 5. 17.경 원고에게 내용증명우편으로 이 사건 부동산을 위 매도의향서의 내용대로 원고에게 매도할 의사가 없다고 하며 매도의향서 약정을 해제한다면서 약정금 5,000만원의 반환하겠으니 계좌를 알려달라고 통지하였다.

마. 그러자 원고가 위 약정해제는 부적법하다고 다투며 약정금 5,000만 원 반환으로 위 약정을 해제할 수 없다는 내용의 서면을 보내자, 피고들은 2021. 6. 16. 인천지방법원 부천지원 2021금제1263호로 위 5,000만 원을 원고에게 반환하기 위하여 원고를 피공탁자로 하여 5,000만 원을 변제공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 원고 주장의 요지

피고들은 원고와 이 사건 매도의향서에 매매목적물과 매매대금을 특정하고, 계약금의 지급시기, 잔금 지급시기 등에 대한 합의내용을 기재하여 작성함으로써 이 사건 부동산 매매에 있어 본질적인 내용에 대한 의사의 합치가 있었으므로 이로써 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다. 그런데 매도인인 피고들이 일방적으로 계약을 해제하였는바, 원고가 일방적으로 계약을 해제하기 위해서는 이미 지급된 가계약금 5,000만 원의 배액을 지급하여야 한다.

또한 피고들이 수수한 5,000만 원이 가계약금이라면 이는 해약금의 성질을 가지므로, 피고들이 이

사건 매도의향서에 따른 구속력을 벗어나려면 원고에게 그 배액을 상환하여야 한다.

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 1억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 앞서 본 사실관계 및 증거들을 종합하면 이 사건 매도의향서에서 피고들은 이 사건 부동산을 원고에게 매도할 의향이 있으며 일정한 기간 동안 원고에게 독점적 권리를 부여한다고 명시적으로 기재하였음을 알 수 있는데, 이에 따르면 피고들이 원고와 이 사건 부동산을 원고에게 매도한다고 확정적으로 합의하였다고 볼 수는 없고, 단지 원고에게 매도할 의향이 있음을 밝히면서 원고에게 일정기간 동안 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하기 위한 교섭 등에 우선적인 지위를 부여한다는 의사인 것으로 봄이 상당하다. 따라서 원고와 피고들 사이에 이 사건 매도의향서가 작성된 것만으로 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다고 인정할 수는 없다.

2) 또한 앞서 본 사실관계에 의하면, 피고들이 이 사건 매도의향서에서 원고가 약정금 5,000만 원을 입금하고 계약을 체결하지 아니하면 위 5,000만 원의 반환 없이 매도의향서를 무효로 하기로 약정한 사실은 인정되나, 이러한 사실을 들어 피고들이 매매계약을 체결하지 아니하는 경우 지급받은 5,000만 원의 배액을 상환하기로 약정한 것이라고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 한편 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 2021. 9. 30. 선고 2021다248312, 대법원 2022. 9. 29. 선고 2022다247187 판결 등 참조). 그런데 앞서 본 이 사건 매도의향서의 명시적 내용 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거만으로는 원고와 피고들 사이에 정식으로 계약을 체결하기 전까지 교부자인 원고는 위 가계약금을 포기하고 수령자인 피고들은 그 배액을 상환하여 계약을 체결하지 않기로 하는 약정이 명백히 성립되었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 연윤희