

울산지방법원 2021. 10. 26 선고 2020가단123316 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

울산지방법원 2022. 8. 30 선고 2021나16454 판결

울산지방법원 2021. 10. 26 선고 2020가단123316 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 큐브

담당변호사 임진식

소송복대리인 변호사 강대준

피 고 B

소송대리인 변호사 이동환

변 론 종 결 2021. 9. 28.

판 결 선 고 2021. 10. 26.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 122,000,000원과 이에 대한 2020. 10. 27.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 부산광역시 금정구 C, D호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자로서, 근처에 소재한 E공인중개사사무소의 공인중개사 F에게 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였다.

나. 원고는 G부동산을 통하여 매물로 나온 이 사건 부동산을 소개받았고, 위 공인중개사 F에게 매수 의사를 전달하였다.

다. 원고는 G부동산을 통하여 위 공인중개사 F으로부터 '피고의 H은행 계좌번호'와 '매매대금 8억 6천 5백만 원, 계약금 8천 6백만 원, 중도금 2억 원(2020. 12. 15. 이내), 잔금일 및 이사일 2021.

2.말(협의), 위 조건에 동의하시면 소유자 계좌 송금하시고 연락주세요~~'라는 내용의 문자메시지를 받았다.

라. 원고는 2020. 10. 17. 피고의 H은행 계좌로 20,000,000원을, 같은 달 20. 30,000,000원 합계 50,000,000원을 송금하였다.

마. 그러나 피고는 2020. 10. 26. 위 공인중개사 F을 통하여 원고에게 이 사건 부동산의 계약을 진행할 수 없다는 내용의 통보를 하였다.

바. 원고와 피고는 2021. 4. 28. 피고가 원고에게 위 50,000,000원 및 지연이자를 반환하기로 하는 약정을 하였고, 피고는 원고에게 위 금액을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 주장

원고와 피고는 공인중개사를 통하여 매매의사를 확인하고 원고가 피고에게 계약금의 일부로 50,000,000원을 송금하는 등으로 매매계약을 체결하였다. 그런데 피고는 매매계약서의 작성을 거절하는 등 부당하게 매매계약을 일방적으로 해제하였는바, 피고의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제된 것이므로 피고는 원고에게 약정된 계약금 86,000,000원의 배액인 172,000,000원에서 기변제받은 50,000,000원을 제한 금액인 122,000,000원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

나. 판단

계약이 성립하기 위하여는 당사자의 서로 대립하는 수개의 의사표시의 객관적 합치가 필요하고 객관적 합치가 있다고 하기 위하여는 당사자의 의사표시에 나타나 있는 사항에 관하여는 모두 일치하고 있어야 하는 한편, 계약 내용의 '중요한 점' 및 계약의 객관적 요소는 아니더라도 특히 당사자가 그것에 중대한 의의를 두고 계약성립의 요건으로 할 의사를 표시한 때에는 이에 관하여 합치가 있어야 계약이 적법·유효하게 성립하는 것이다. 그리고 계약이 성립하기 위한 법률요건인 청약은 그에 응하는 승낙만 있으면 곧 계약이 성립하는 구체적, 확정적 의사표시여야 하므로, 청약은 계약의 내용을 결정할 수 있을 정도의 사항을 포함시키는 것이 필요하다(대법원 2003. 4. 11. 선고 2001다53059 판결).

그런데 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 일반적으로 부동산 매매에 있어서 구두로 계약을 체결하는 경우는 흔하지 않고 특히 공인중개사를 통한 부동산 매매는 더욱 그러하며, 매매계약서에 서명날인을 하여야 비로소 구속력 있는 계약이 성립된 것으로 보는 것이 일반인의 거래관념인 점, ② 원고는 추후 매매계약서를 작성할 것을 전제로 50,000,000원을 송금하였고, 피고 또한 추후 구체적인 계약 조건을 협의할 것을 전제로 원고의 매수제의를 일응 받아들인 것으로 보이는데, 이처럼 근시일 내에 매매계약서를 작성할 것이 예정되어 있음에도 불구하고 원고와 피고가 구두 계약만으로 계약을 성립시킬 필요나 의사가 있었다고 보기

어려운 점, ③ 원고와 피고 사이에 공인중개사를 통하여 이 사건 부동산의 매매대금 액수에 관하여 의견이 교환되기는 하였으나 확정적인 것으로 보기는 어렵고, 통상적인 부동산 매매계약에서 중요 부분에 해당하는 계약금중도금과 잔금의 액수 및 지급방법, 지급시기, 부동산의 인도와 소유권이전등기의 방법 및 시기, 근저당권이 설정되어 있는 경우 처리 방법 등 나머지 계약내용에 관하여 확정적으로 정하여진 바가 없었던 점, ④ 특히, 이 사건 부동산에는 채무자 피고, 근저당권자 H은행 명의의 3건의 근저당권(각 채권최고액 184,000,000원, 69,000,000원, 99,000,000원)이 설정되어 있는데, 위 각 근저당권의 처리에 관하여도 아무런 언급이 없었던 점, ⑤ 일반적으로 거주하고자 하는 아파트를 매수하는 경우에는 구매하고자 하는 아파트를 직접 방문하여 살펴보고 계약을 체결하는 것이 상당한데, 이 사건에서는 그러한 사정이 보이지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 피고가 공인중개사 F에게 이 사건 부동산의 매매를 의뢰한 것은 이른바 청약의 유인에 불과한 것이고 원고가 공인중개사 F를 통하여 피고에게 이 사건 부동산을 매수하겠다고 하면서 50,000,000원을 송금한 것만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 대한 매매계약이 체결되었다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 매매계약이 체결되었음을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 이형석