

인천지방법원 2021. 2. 16 선고 2020가단242996 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 이현(담당변호사 김수현)

피 고 B

소송대리인 변호사 박세우

변론 종결 2021. 1. 12.

판결 선고 2021. 2. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 2,246,575원 및 이에 대하여 2020. 12. 1.부터 2021. 2. 16.까지는연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 4/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 47,900,000원 및 그 중 10,000,000원에 대하여는 2020. 6.

4.부터, 37,900,000원에 대하여는 2020. 6. 9.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%,
그다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 6. 3. C(원고가 매수를 의뢰한 공인중개사)와 D(피고가 매도를 의뢰한 공인중개사)를 통하여 피고 소유인 평택시 E아파트, F호(이하 '이 사건 아파트'라한다)를 3억 7,900만 원에 매수하기로 하고 당일 1,000만 원을 피고의 계좌로 송금하였다.

나. 위 돈의 송금 직후 C는 원고에게, D는 피고에게 각 아래와 같은 내용의 문자메시지를 보냈다.
계약금 일부인 1,000만 원을 소유자 피고 계좌로 금일 원고가 입금 완료.

계약일은 서로 조율해서 작성하기로 함.

위의 내용으로 매매계약이며 변심에 의한 계약파기시 매수인은 계약금 포기, 매도인은 배액상환입니다.

다. 위 문자메시지에 대하여 피고는 같은 날 D에게 '정식계약은 10% 계약금으로 내일 하고, 잔금은 2020. 7. 10.까지로 하든지 2020. 8. 10.까지로 할거면 2020. 7. 10.까지 중도금 3,000만 원 주는 정도로 하면 좋겠습니다.'라는 내용의 답장을 문자메시지로 보냈다.

라. 이후 원고와 피고는 2020. 6. 9. D의 공인중개사 사무실에서 만나 계약서를 작성하기로 합의하였는데, 그 전날인 2020. 6. 8. 피고가 D에게 '계약금은 10%, 중도금은 2020. 7. 10.까지 5,000만 원, 잔금은 2020. 8. 10.까지 받는 것으로 협의를 진행해 달라'는 내용의 문자메시지를 보냈다. 이에 대하여 D는 피고에게 '사모님, 중도금은 1,000만 원으로 협의하신 내용이니 그리 해주세요, 매수인분께 다시 말씀드려 보겠습니다', '매수인분께 잘 말씀드렸습니다, 종전대로 내일 오전에 뵙도록 하겠습니다'라는 내용의 답장을 문자메시지로 보냈다.

마. 피고는 2020. 6. 9. 계약서 작성을 위하여 원고와 만난 자리에서 '계약금은 매매대금의 10%,

중도금은 매매대금의 50%를 지급하는 것으로 매매계약을 체결하자'고 주장하였으나 원고가 이를 거부함으로써 계약서를 작성하지 못하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제9호증의 각 기재, 을 제1호증 내지 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 그에 대한 판단

가. 주장

원고는 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매계약을 체결하면서 계약금 중일부인 1,000만 원을 지급하였다. 그런데 그 후 피고가 일방적으로 계약을 해제하였으므로 피고는 약정한 계약금의 배액을 상환할 의무가 있다. 따라서 피고는 원고에게 4,790만 원(=이미 지급한 1,000만 원 + 약정 계약금에 상당하는 3,790만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2017. 10. 26. 선고2017다242867 판결 등 참조).

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트에 관하여 매매계약이 성립되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

1 원고가 공인중개사 D로부터 받은 문자메시지에는 총 매매대금의 액수만 확정되어 있을 뿐 계약금과 중도금 및 잔금의 액수, 그 매매대금의 구체적인 지급 시기와 방법, 이 사건 아파트의 인도 및 소유권이전등기의 시기와 방법 등은 언급되

어 있지 아니하다.

오히려 앞서 본 바와 같이 피고는 D에게 위 문자메시지를 받고나서 곧바로 '정식계약은 10% 계약금으로 하고, 중도금은 3,000만 원 주는 정도로 하면 좋겠습니다'라는 내용의, 2020. 6. 8. '계약금은 10%, 중도금은 2020. 7. 10.까지 5,000만 원, 잔금은 2020. 8. 10.까지 받는 것으로 협의를 진행해 달라'는 내용의 각 문자메시지를 보냈다.

위와 같은 문자메시지 내용을 살펴보면 원고와 피고 사이에는 부동산 매매계약에 있어서 본질적인 사항 내지 중요한 사항이 정해지지 않았다고 봄이 상당하다. 2 원고와 피고 사이에 위와 같은 문자메시지와 별도로 계약내용을 협의하였음을 인정할 만한 증거가 없는바, 원고와 피고 사이에 '계약금을 매매대금의 10%로, 중도금을 1,000만 원으로 정하기로 합의하였다'는 내용의 갑 제3호증(D 사실확인서), 제4호증(C 사실확인서)의 각 기재는 그 내용을 그대로 믿기 어렵다.

따라서 피고가 약정된 계약금인 3,790만 원 상당의 손해배상을 구하는 부분은 이유없다. 다만 피고는 원고에게 피고로부터 지급받은 1,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 위 돈을 지급받은 다음 날인 2020. 6. 4.부터의 법정이자 내지 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

그런데 을 제4호증의 기재에 의하면, 피고가 이 사건 소송계속 중이던 2020. 12. 1.그 중 일부인 800만 원을 원고에게 지급한 사실이 인정되는데, 채무자가 1개 또는 수개의 채무의 비용 및 이자를 지급할 경우에 변제자가 그 전부를 소멸하게 하지 못한 급여를 한 때에는 비용, 이자, 원본의 순서로 변제에 충당하여야 하므로(민법 제479조제1항), 그 중 246,575원($=10,000,000\text{원} \times 0.05 \times 180\text{일}/365\text{일}$, 원 미만 버림)은 2020.11. 30.까지의 이자에 충당되고, 나머지 7,753,425원은 원금에 충당된다.

따라서 피고는 원고에게 2,246,575원($=10,000,000\text{원} - 7,753,425\text{원}$) 및 이에 대하여 이자 변제일 다음날인 2020. 12. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 2. 16.까지는 민법이 정한 연5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각비율로 계산한 법정이자 내지

자연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장성욱