

인천지방법원 2023. 5. 9 선고 2022나66524 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 이학왕

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 이지혜

변 론 종 결 2023. 4. 4.

판 결 선 고 2023. 5. 9.

제1 심판결 인천지방법원 2022. 6. 22. 선고 2021가소549384 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2021. 11. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 11.경 급히 거주할 집을 구하던 중 그런 물건이 있다는 말을 듣고 같은 달 5. 저녁 8시경 'C'이라는 상호의 부동산 중개업소에 방문하였고, 그 중개업소의 운영자인 D의 중개 아래 임대인이라고 나선 E와 피고 회사 소유의 인천 중구 F아파트 G호에 관한 계약서를 작성하되, 계약금이 급하다는 E의 요구에 따라 우선 계약금으로 총당할 2,000만 원을 계좌이체 형식으로 지급하였다.

나. 그 직후 원고는 임대차계약서를 작성하면서 중개인 D 측 및 E로부터 계약서는 위 피고 회사 소유의 F 아파트에 관하여 작성하되, 실제 거주용으로 제공되는 것은 E의 동생 H가 임차한 인천 중구 I아파트 J호라고 전해 듣고 이를 이면계약으로 하기로 하면서 그런 요지의 확약서를 작성하였으나, 앞면의 임대차계약서상의 임차인 란에만 서명하였을 뿐 이면에 붙어 있던 확약서에는 서명 및 날인을 하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장요지

원고는 임대차계약서상의 F아파트 G호가 아니라 확약서상의 I아파트 J호를 임대차목적물로 하는 것에 대하여 피고와 최종적인 의사합치가 이루어지지 않아서 임대차계약이 성립되지 않았으므로, 원고가 선지급한 2,000만 원은 피고에게 법률상 원인 없이 지급된 것이므로 그 반환을 구한다고 주장한다. 이에 대하여 피고는 원고와 확약서상의 I아파트 J호를 임대차목적물로 하는 내용의 임대차계약은 이미 체결된 것이고, 그 후 원고의 변심으로 임대차계약이 해제된 것이므로, 계약금 2,000만 원은 물취되었다고 할 것이어서 반환할 의무가 없다고 주장한다.

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 아니나 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 한다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 위 기초사실 및 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 ‘본건 임대차계약은 계약서는 F아파트에 대하여 작성하되, 실제 거주하는 것은 I아파트를 사용수익하는 것으로서 일체로서 이루어진 것’이라고 자인하고 있는 점(2023. 1. 9.자 피고 준비서면 참조), ② 일반적으로 부동산 임대차에 있어서 구두로 계약을 체결하는 경우는 흔하지 않고, 특히 공인중개사를 통한 계약의 경우 계약서에 서명날인하여야 비로소 구속력 있는 계약이 성립된 것으로 보는 것이 일반인의 거래관념이며, 임대차계약에 있어서 임대차목적물은 중요한 내용에 해당하는데, 원고와 피고 사이에 임대차목적물에 관한 합의가 최종적으로 이루어지지 아니하여 I아파트 J호를 임대차목적물로 하는 내용의 확약서에 원고의 서명 및 날인이 이뤄지지 않은 것으로 보이는 점, ③ 임대차계약 당시 원고와 동석한 당심증인 K도 법정에서 ‘피고 측에서 먼저 돈부터 입금하라고 하여 돈을 입금한 다음 임대차계약서를 작성하였다. 원고가 임대차계약서에 서명한 후 E가 “공증 등 안전장치는 피고가 아닌 자신이 서주겠다”고 말하였고, 이에 자신이 “공증을 임대인이 서야지, 왜 E가 서냐”고 말하였다. E는 피고의 대표이사인 L의 남편(E의 남동생)에게 신분증과 도장을 가져오라고 연락하였고, L의 남편이 도착하여 “누나(E)와 엮이기 싫다. 마음대로 하라”는 취지의 말을 하였다. 현장에서 I 아파트는 임대아파트로 계약자(H) 외의 사람은 입주가 불가능하다는 말도 나왔다. 이에 원고는 (E를 믿을 수 없어서) E가 해주는 확약서에 서명을 하지 않았다.’고 진술한 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 사이의 임대차계약은 당시 이면계약의 내용에 관하여 최종 의사합치가 이루어지지 아니한 상태였다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 주장이 이유 있고, 피고의 항쟁은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 원고와 피고 사이의 임대차계약이 성립되지 않은 이상, 피고는 선지급한 계약금 상당의 2,000만 원을 법률상 원인이 결여된 상태로 수령하였으므로, 그 부당이득의 반환으로 원고에게 2,000만 원 및 이에 대하여 원고의 이행 청구일 다음날인 2021. 11. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 1. 28.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 계약 불성립에 따른 부당이득반환청구를 받아들이는 이상 원고의 계약 무효 주장, 계약 해지 또는 해제 주장은 따로 판단하지 아니한다).

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 예지희, 판사 윤민욱, 판사 이상수