

광주고등법원(제주) 2017. 1. 11 선고 2016나10355 판결 [계약금반환 청구의소]

재판경과

광주고등법원(제주) 2017. 1. 11 선고 2016나10355 판결

제주지방법원 2016. 7. 19 선고 2015가단55464 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2016. 12. 7.

판결 선고 2017. 1. 11.

제1심판결 제주지방법원 2016. 7. 19. 선고 2015가단55464 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 피고가 당심에서 새로이 주장하는 사항에 대한 판단을 포함하여 제1심 판결의 이유 3.항 부분을 아래 2.항과 같이 고치는 외에는 제1심 판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

「3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 매매계약의 특약사항 제6조에 "2015. 9. 4. 은행 마감시간 전까지 계약금을 입금함과 동시에 본 계약은 성립한다."고 되어 있는데, 원고가 2015. 9. 4. 계약금의 일부인 40,000,000원만을 입금하였으므로, 이 사건 매매계약은 성립하지 않았다.

또한 위 특약사항에 따라 원고가 계약금 전액을 입금하기 전에는 이 사건 매매계약의 효력이 발생하지 않는다고 할 것인데, 피고는 원고가 2015. 9. 5. 나머지 계약금 40,000,000원을 입금하기 이전에 C와 원고에게 이 사건 매매계약(체결에 관한 승낙의 의사표시)을 철회한다는 의사를 적법하게 표시하였으므로, 이러한 점에서도 이 사건 매매계약은 유효하게 성립되었다고 볼 수 없다.

이 사건 매매계약의 성립 여부는 피고의 의사를 기준으로 판단하여야 하고, C의 의사를 기준으로 하여 판단해서는 아니 된다.

나아가 설령 이 사건 매매계약이 성립되었다고 하더라도, 원고는 계약 당일 지급하기로 약정하였던 계약금 80,000,000원 중 40,000,000원을 약정대로 지급하지 아니하였고, 피고는 이러한 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하였다. 이처럼 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 해제되었으므로, 피고는 원고의 청구에 응할 의무가 없다.

나. 판단

1) 앞서 든 증거들과 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실을 인정할 수 있다.

① 피고가 C의 요청에 따라 C에게 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결할 수 있는 대리권을 수여하는 취지로 보낸 문자메시지의 구체적 내용은 다음과 같다. "소재지 : 제주시 D. F공인중개사사무소 대표/공인중개사 C에게 다음 사항을 위임합니다. 위임사항 : 위 토지에 대한 매매(평당 80만) 계약 체결에 대한 일체의 행위. ※ 계약금을 포함한 모든 매매대금은 소유자의 은행계좌로 매수인이 직접 입금하는 것에 한하여 인정한다. 소유자(위임인) B"

② 당초 C는 이 사건 토지의 평당 가격으로 600,000원이 적정하다는 의견을 제시하였으나, 피고는 C에게 이 사건 토지를 평당 800,000원의 가격에 매도하기를 희망한다는 의사를 밝혀 왔고, 이에 위 문자메시지에도 이러한 내용이 반영되었다. 한편 피고는 C에게 위 문자메시지에 나타난 매매대금에 관련된 사항 이외에는 계약 내용에 포함되어야 하는 사항을 특별히 제시하지 않았던 것으로 보인다.

③ C는 피고로부터 위와 같이 대리권을 수여받아 이 사건 토지에 관한 매매계약을 체결하기 위한 업무를 수행하여 오던 중, 다른 공인중개업자를 통하여 이 사건 토지를 대금 777,000,000원(이 사건 토지의 면적 3,214m²를 평으로 환산하여 평당 800,000원으로 산정한 것에 거의 근접한 액수이다)에 매수할 의향이 있다는 원고를 소개받게 되었고, 이에 피고를 대리하여 원고와 사이에 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결하기에 이르렀다.

④ C는 위에서 본 바와 같이 계약 체결 과정에서 피고에게 계속하여 연락을 시도하고, 연락이 잘 되지 않자 인감 날인 전후의 계약서를 촬영하여 피고의 휴대전화로 전송하기도 하였으며, 그와 함께 17:27경 "계약 끝났습니다. 계약금 8,000만원 입금 들어갈 겁니다. 원고 명의로 계약금 들어갈 겁니다."라는 내용의 문자메시지도 전송하였다. 그리고 피고는 그로부터 약 7분 후인 같은 날

17:34경 "네"라는 내용의 문자메시지를 C의 휴대전화로 전송하였다.

⑤ 한편 원고와 C는 당초 매매계약서를 작성하면서 특약사항으로 "2015. 9. 4. 은행 마감시간 전까지 계약금을 입금함과 동시에 본 계약은 성립한다."는 조항을 두었다. 그런데 원고가 은행 영업시간이 종료된 상태에서 계좌이체 한도금액 문제로 계약금 8,000만 원 중 4,000만 원을 계약 당일 입금할 수 없게 되자, C는 원고가 위 4,000만 원을 그 다음 날 입금하는 것을 양해해 주었고, 피고의 휴대전화로 "은행 마감시간이 지나서 계좌이체 한도금액 때문에 오늘 4,000만 원 들어가고 내일 4,000만 원 들어갈 겁니다."라는 내용의 문자메시지를 전송하였다. 그리고 피고는 이에 대하여 아무런 답변을 하지 않았다.

⑥ 피고는 이후 이 사건 매매계약 체결 당일 저녁과 그 다음 날 C 및 원고에 대하여 이 사건 매매계약의 효력을 부인한다는 취지의 의사를 표시하였는데, 그 이유로 양도소득세 문제를 내세웠을 뿐이고, 원고가 위와 같이 계약금 일부를 계약 당일이 아닌 그 다음 날 지급하기로 한 것을 문제 삼지는 않았다.

2) 위 인정사실에 의하면, 피고는 매매대금의 액수(평당 800,000원), 매매대금의 수령 상대방(피고의 은행계좌로 매수인이 직접 입금) 이외에 계약 체결과 관련된 일체의 사항은 대리인인 C에게 일임하는 형태로 C에게 이 사건 토지에 관한 매매계약의 체결을 위임하였다고 봄이 상당하다. 따라서 당시 C에게는 피고를 대리하여 이 사건 토지의 매수를 희망하는 당사자와 적법하게 매매계약을 체결할 권한이 있었으므로, C가 피고로부터 위임받은 취지에 따라 원고와 사이에 이 사건 토지에 관하여 매매계약을 체결함으로써, 이 사건 매매계약은 이미 원고와 피고 사이에 유효하게 성립하였다고 할 것이고(나아가 구체적인 대금 지급 시기와 방법에 관하여 매매계약서의 특약사항 기재와 다르게 계약금 중 4,000만 원을 계약 당일, 나머지 4,000만 원을 그 다음 날 지급하기로 양해하거나 변경 약정하는 것도, 앞서 본 시점, 경위 등에 비추어 C의 대리권 범위 내에 속하는 것으로 봄이 상당하다), 피고가 사후적으로 이 사건 매매계약에 대하여 동의하였는지 아니면 반대의 의사를 표시하였는지는 이 사건 매매계약의 성립 여부나 효력 유무에 영향을 미치지 않는다. 따라서 이와 다른 전제에서 당초부터 이 사건 매매계약이 성립하지 않았다거나, 피고가 이 사건 매매계약의 효력 발생 전에 계약 체결 승낙의 의사표시를 철회하였다거나, 피고의 의사를 기준으로 계약 성립 여부를

판단해야 한다거나, 원고의 대금지급 지체 등 귀책사유를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였다는 것과 같은 피고의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

3) 나아가 앞서 살펴 본 이 사건 매매계약의 전체적인 진행 경과, 계약 당시의 구체적 상황, 피고와 C가 주고받은 문자메시지의 내용 및 문구 등을 종합적으로 고려해볼 때, 피고가 C에게 위에서 본 바와 같이 "네"라는 내용의 문자메시지를 보낸 것은, 자신이 원고와 사이에 이 사건 토지에 관하여 매매계약서와 같은 내용의 매매계약을 체결하겠다는 뜻을 최종적으로 표시한 것이라고 해석되고, 계약금의 지급방법과 시기를 위 매매계약서의 특약사항에 기재된 바와 달리 하겠다는 C의 문자메시지에 대하여 아무런 답변을 하지 않은 것 역시, 그에 대하여 묵시적으로 동의한 것이라고 봄이 상당하므로, 설령 피고의 주장과 같이 이 사건 매매계약의 성립 여부를 피고의 의사를 기준으로 판단하더라도 이 사건 매매계약이 유효하게 성립되었다는 결론에는 변함이 없다.」

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사마용주

판사정희엽

판사윤현규