

수원지방법원 안산지원 2024. 9. 27 선고 2024가단73274 판결 [가계약금 배액 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 통 담당변호사 문경재

피 고 B

변 론 종 결 2024. 8. 30.

판 결 선 고 2024. 9. 27.

주 문

- 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대한 2024. 6. 10.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
- 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 광명시 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)의 소유자이고, 원고는 매수할 아파트를 물색하던 중 2024. 3. 25. 공인중개사 C의 소개로 이 사건 건물을 소개받고 C에게 매매계약 체결 의사를 표시하였다.

나. 이에 C은 같은 날 피고에게 원고의 매매계약 체결 의사를 전달한 다음 피고로부터 계좌번호가 기재된 문자메시지를 받은 다음 이를 원고에게 전달하였다. 그 뒤 C은 같은 날 원고 및 피고에게 아래와 같은 내용의 이 사건 건물 매매계약 조건이 기재된 문자메시지를 보냈고(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다), 이에 따라 원고는 피고 명의의 계좌로 2,000만 원을 송금하였다.

(1) 매매금액 : 8억 8,000만 원(현재 채권최고액은 잔금일 동시상환 말소 조건, 현재 전세 임대차계약은 매수인 승계조건임)

(2) 계약서 작성일 : 협의, 잔금일 : 2024년 5월말 협의, 계약금 : 10%

(3) 금일 선계약금 2,000만 원 입금되면 계약의 효력이 발생합니다. 이후 입금한 금액의 배액상환 또는 포기 조건으로 해제가능하며, 공인중개사의 과실 없이 계약해제되어도 중개보수는 지급합니다. 다. 그런데, 피고는 2024. 3. 26. 원고에게 ‘이 사건 아파트 매도에 따른 양도소득세가 부과되므로 매매계약을 체결하지 않겠다’는 의사를 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 살피건대, 위 인정사실에서 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고가 피고에게 2,000만 원을 송금할 당시 원 · 피고 사이에 계약금 · 중도금 · 잔금의 각 지급일, 이 사건 아파트의 인도일 및 소유권이전등기절차 이행일 등에 관하여 구체적인 의사의 합치가 없었고, 매매계약과 관련한 어떠한 서면도 작성되지 않았을 뿐만 아니라 추후 계약서를 작성하기로 하는 등 별도의 본계약 체결이 예정되어 있었던 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트 매매계약에 관한 본계약이 성립되지 않았다고 할 것이므로 원고가 피고에게 지급한 위 2,000만 원은 가계약금에 해당한다고

판단된다.

나. 더 나아가 가계약금 계약은 당사자 사이에 확정적인 계약이 체결된 것이 아니라 당사자들 사이에 장래의 교섭에 따라 계약이 체결되지 않을 수도 있는 불확실한 상태임을 전제로 하여 단지 계약 협상의 우선권을 부여하는 것으로, 계약 체결에 앞서 교부하는 가계약금은 기본적으로 계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 계약 교섭의 기초로 지급한 일종의 증거금으로서, 향후 본계약이 체결되지 않는 경우에는 이를 반환할 것이 전제된 돈으로 보아야 한다. 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 2022. 9. 29. 선고 2022다247187 판결 등 참조). 이 사건에 돌아와 보건대, 위 1의 나.항 기재와 같이 원 · 피고가 ‘금일 선계약금 2,000만 원 입금되면 계약의 효력이 발생합니다. 이후 입금한 금액의 배액상환 또는 포기 조건으로 해제가능하다’는 문자메시지에 서로 이의를 제기하지 아니하였고, 피고가 그 뒤 원고로부터 2,000만 원을 송금 받은 이상, 결국 원고와 피고 사이에 가계약금에 관하여 명시적인 해약금 약정이 있었다고 봄이 타당하다.

다. 따라서 앞서 본 바와 같이 피고가 양도소득세 부과 등 피고의 사정으로 원고에게 본계약을 체결하지 않겠다는 의사를 표시하였고 현재까지 본계약을 체결하지 않고 있는 이상 가계약의 해제를 표시한 것이라고 보아야 하므로, 피고는 원고에게 위 해약금 약정에 따라 2,000만 원의 배액인 4,000만 원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2024. 6. 10.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 서창석