

대구지방법원 2020. 6. 10 선고 2019나4975 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대구지방법원 2020. 6. 10 선고 2019나4975 판결

대구지방법원 서부지원 2019. 5. 21 선고 2018가소35637 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2020. 5. 13.

판결 선고 2020. 6. 10.

제1심판결 대구지방법원 서부지원 2019. 5. 21. 선고 2018가소35637 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

청구취지 : 피고는 원고에게 200만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는

날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

항소취지 : 제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

- 원고는 2018. 9. 7.경 피고로부터 입주예정인 대구 북구 C아파트 D호(이하 '이 사건 부동산')에 대한 수분양자 지위를 매수하기로 하고, 가계약금 명목으로 200만 원을 송금하였다.

- 같은 달 10.경 원고와 피고의 母는 정식으로 매매계약을 작성하기 위하여 부동산중개사무소에서 만났다. 그런데 피고측은 (매매대금 외에) 중도금 대출로 인한 기발생이자 1,200만 원 가량도 매수인인 원고가 부담하는 것으로 알고 있었으나, 원고는 사전에 중개인 등으로부터 그러한 계약 조건을 고지받지 못하였다.

원고는 피고측에 '기발생이자까지 부담할 생각은 없으므로 매매계약을 체결하지 않겠다'고 하고는 그 자리를 떠났다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1호증, 을1호증, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 계약이 성립하기 위하여는 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). 앞서 본 바와 같이, 기발생이자의 부담에 관한 한 원고와 피고 사이에 의사의 합치가 이루어지지 아니하였다.

그리고 기발생이자 부담 여부는 사실상 매매대금 액수 결정의 문제나 다름없으므로 수분양권 매매계약에 있어 중요한 사항에 해당한다. 본 사건에서 기발생이자액이 1,200만 원에 이른다는

점에서 더욱 그러하다.

따라서 원고와 피고 사이의 이 사건 부동산에 대한 수분양권 매매계약은 성립 단계에 이르지 못하였다. 그것이 원고의 귀책사유 때문이라고 볼 만한 사정도 없다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로, 가계약금 조로 지급받았던 200만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2019. 2. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 수분양권 매매의 경우 분양대금 대출이자(기발생분)까지 포함하여 모두 매수인이 부담하는 것이 관례이고, 본 사건에서도 피고나 피고측 공인중개사 및 원고측 공인중개사 모두 기발생이자를 원고가 부담하는 것으로 생각하였고, 다만 원고측 공인중개사가 이를 원고에게 고지하지 아니하였을 뿐이므로, 원고가 일방적으로 계약을 포기한 것이고 따라서 가계약금은 물취되어야 한다고 주장한다.

그러나 중도금 대출로 인한 기발생이자를 매수인이 떠안는 것이 당연하다고 볼 만한 당위적인 근거를 발견하기 어렵고, 피고 주장과 같이 실제 거래사례에서 매수인이 부담하는 경우가 많다고 하더라도, 구체적인 계약마다 명시적으로 정하여야 할 사항으로 보일 뿐, 이에 관한 관습법이나 관습이 있다고 보기는 어렵다.

그리고 원고를 제외한 관련자 모두가 기발생이자를 원고가 부담하는 것으로 알았다고 하더라도 정작 계약 당사자인 원고가 그렇게 생각하지 아니한 이상 원고와 피고 사이에 의사의 합치가 이루어지지 아니하였다는 점은 달라지지 아니한다.

따라서 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다.

제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각한다.

재판장판사에혁준

판사김대규

판사권준범