

대전지방법원 2021. 12. 24 선고 2021나103929 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 우종환

피고, 항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 훈민

담당변호사 배진웅

변 론 종 결 2021. 11. 5.

판 결 선 고 2021. 12. 24.

제1 심판결 대전지방법원 2021. 2. 4. 선고 2020가소2480 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 20,000,000원과 이에 대하여 2020. 2. 11.부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은 대전 대덕구 D 소재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 각 1/2 지분 소유자로서 공인중개사 E에게 이 사건 건물의 매도 중개를 의뢰하였다.

나. 원고는 E를 통하여 이 사건 건물을 소개 받으면서 ‘이 사건 건물의 모든 호실이 임대 중이어서 수익률이 매우 높고, 매월 405만 원의 임대수익을 얻을 수 있다. 가계약금으로 1,000만 원 내지 2,000만 원을 입금해라’는 취지의 말을 듣고, 2019. 12. 14. 원고 남편인 F를 통하여 피고 C의 은행 계좌에 2,000만 원을 송금하였다(이하 위와 같이 원고가 송금한 돈 2,000만 원을 ‘이 사건 가계약금’이라 한다).

당시 원고와 피고들은 E를 통하여 이 사건 건물의 매매대금을 9억 3,000만 원[2019. 12. 14. 가계약금 2,000만 원 지급, 2019. 12. 31. 계약금 7,300만 원 지급, 2020. 3. 말 잔금 지급]으로 하되, 매매계약서는 2019. 12. 31. 작성하기로 정하였다.

다. 원고는 2019. 12. 26.경부터 E에게 이 사건 건물의 G호가 당초 소개를 받았던 것과 달리 공실임을 이유로 이 사건 건물을 매수할 의사가 없음을 밝혔고, 2019. 12. 31. 매매계약을 체결하기로 한 장소에 나오지 않았다.

라. 원고는 2020. 1.경 피고들에게 이 사건 가계약금의 반환을 구하는 내용증명을 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함, 이하 같다), 제1심 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장 요지

원고와 피고들 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약이 체결되지 않았고, 설령 원고와 피고들 사이에 매매계약이 구두로 체결된 것으로 보아야 한다 하더라도 피고들이 이 사건 건물 중 G호가 공실인 사정을 숨기고 마치 이 사건 건물 전부 임대된 상태인 것처럼 원고를 기망하였으므로, 원고는 이 사건에서 기망을 이유로 이 사건 매매계약을 취소하였다.

따라서 피고들은 원고에게 부당이득반환으로 이 사건 가계약금 2,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들 주장 요지

원고와 피고들 사이에 매매목적물, 매매대금, 잔금의 지급일시까지 특정되었으므로 이 사건 건물에 관한 매매계약이 구두로 성립되었다. 설령 위 매매계약의 성립에까지는 이르지 않았다 하더라도 ‘원고가 피고들로부터 이 사건 건물을 9억 3,000만 원에 매수하는 매매계약을 2019. 12. 31.에 체결할 것’을 내용으로 하는 가계약은 성립되었고, 이 사건 가계약금은 민법 제565조 제1항에 따라 해약금으로 추정된다.

그런데, 원고는 단순 변심을 원인으로 매매계약서 작성을 거절하였으므로, 원고는 이 사건 가계약금의 반환을 피고에게 청구할 수 없다.

또한, 위 매매계약 체결 당시 G호가 공실이었던 사정은 중요한 내용이 아니므로, 원고는 위 매매계약을 기망을 이유로 취소할 수 없다.

3. 판단

가. 가계약에 관한 일반 법리

가계약은 당사자 사이에 확정적인 매매계약이 체결된 것이 아니라 당사자들 사이에 장래의 교섭에 따라 매매계약이 체결되지 않을 수도 있는 불확실한 상태임을 전제로 하여 단지 계약 협상의 우선권을 부여하는 것으로, 매매계약 체결에 앞서 매수인이 매도인에게 교부하는 가계약금은 기본적으로 매수인이 매도인에게 매매목적물에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될

매매계약 교섭의 기초로 지급한 일종의 증거금으로서, 향후 매수인과 매도인 사이에 본계약이 체결될 경우에는 그 돈을 계약금의 일부의 지급에 갈음하되, 본계약이 체결되지 않는 경우에는 이를 반환할 것이 전제된 돈으로 보아야 한다.

한편 계약금의 경우 민법 제565조 제1항에 따라 원칙적으로 해약금의 성질을 가지지만, 증거금 등 가계약금에 대하여는 이러한 규정이 없으므로 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 2021. 9. 30. 선고 2021다248312 판결).

나. 이 사건의 경우

위 인정사실에 의하면 매매계약의 목적물(이 사건 건물), 매매대금, 잔금 지급기한 등이 E를 통하여 원 · 피고들 사이에 구두로 정해졌는바, 일응 원고와 피고들 사이에 매매계약이 구두로 성립된 것으로 볼 여지가 있기는 하다.

그러나, 갑 제6호증, 을 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① E는 이 사건 건물 중 G호가 공실인 사정을 알면서도, ‘정식으로 매매계약서가 작성되거나 잔금 지급 기일 전까지 새로운 임차인을 피고들이 구하거나 G호 공실로 인한 손해 명목으로 차임 상당 금액을 피고들이 어느 정도 보전해 주면 된다’고 만연히 생각하고 2019. 12. 14. 원고 측에게 종전에 설명한 내용(‘이 사건 건물의 모든 호실이 임대 중이어서 수익률이 매우 높고, 매월 405만 원의 임대수익을 얻을 수 있다’)을 바로 잡지 않은 채로 원고 측으로 하여금 가계약금을 피고들에게 송금하게 한 것으로 보이는 점, ② E는 2019. 12. 14. 피고들에게 ‘G호가 공실인 사정을 원고에게는 자신이 제대로 알리지 않은 사정’을 언급하면서 새로운 임차인이 구해지지 않을 경우 피고들이 G호 공실에 대한 차임을 원고에게 보전해 줄 것을 설득¹⁾한 점을 인정할 수 있다.

가계약은 당사자 사이에 확정적인 매매계약이 체결된 것이 아니라 당사자들 사이에 장래의 교섭에 따라 매매계약이 체결되지 않을 수도 있는 불확실한 상태임을 전제로 하는 것인바, 이러한 사정에

비추어 보면, 피고들은 차후에 원고와 사이에 매매계약서를 정식으로 작성하면서 이 사건 건물 중 G호의 공실 문제에 관한 교섭을 해야 하며, 교섭이 잘 되지 않을 경우 매매계약 체결이 불발될 수 있다는 사정을 감수한 채로 원고로부터 E를 통하여 이 사건 가계약금을 받은 특별한 사정이 있다고 봄이 상당한바, 이 사건 건물에 관하여 원고와 피고들은 이 사건 가계약금을 수수할 당시 확정적인 매매계약을 구두로 체결한 상태였다고 보기 어렵고, G호의 공실 문제로 인하여 본계약은 무산되었다고 봄이 타당하다.

한편, 가계약금을 피고들이 원고로부터 지급받을 당시에 ‘정식으로 계약을 체결하기 전까지 교부자인 원고는 이를 포기하고, 수령자인 피고들은 그 배액을 상환하여 계약을 체결하지 않기’로 당사자 간에 명백히 약정하였음을 인정할 증거가 없다.

따라서, 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 가계약금 2,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고들 모두에게 송달된 다음날인 2020. 2. 11.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 이효선, 판사 박상준, 판사 신지은

1) 을 제2호증의 1, 6쪽 참고