

대전지방법원 2024. 7. 18 선고 2023나210494 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대전지방법원 2024. 7. 18 선고 2023나210494 판결

대전지방법원 천안지원 2023. 4. 27 선고 2022가소6881 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

변론종결 2024. 6. 20.

판결선고 2024. 7. 18.

제1심판결 대전지방법원 천안지원 2023. 4. 27. 선고 2022가소6881 판결

주문

- 피고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 6. 24. 공인중개사 C(D부동산)에게 임차할 주거지를 찾아달라고 의뢰하였고, C는 피고 소유의 천안시 동남구 E건물 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 원고에게 소개하였다.

나. 원고는 2022. 6. 24. 15:18:41경 피고 명의의 계좌로 300만 원(이하 '이 사건 금원'이라 한다)을 송금하였고, 그 직후인 같은 날 15:37경 C로부터 아래와 같은 문자메세지(이하 '이 사건 문자메세지'라 한다)를 전달받았다.

〈월세계약의 내용〉

*충남 천안시 동남구 E건물 F호(84D)

1. 월세대금 : 15,000만 원 / 60만 원
2. 계약금(10%) : 1,500만 원 중(계약금 일부 300만 원 금일 입금)
3. 계약일 : 2022년 7월 1일(금요일), 오전 11시 30분
4. 잔금일 : 상호협의로 정함

*임대인 : B

*임차인 : A

*임차인은 반려동물 사육금지, 벽타공 금지, 실내흡연금지에 동의한다.

*임차인은 신규아파트 특성상의 하자보수를 선관주의의무로 관리하며 적극협조한다.

*옵션 : 시스템에어컨 3대

*임대인 계좌 : 농협 (계좌번호 1 생략), B

*상기 입금되는 계약금 일부 300만 원은 계약서 작성전까지의 위약금으로 정하며 임대인은 배액상환, 임차인은 계약금 일부를 포기하고 계약을 해제할 수 있고 공인중개사의 과실이 아닌 사유로 계약 해제 시 중개보수도 발생합니다.

※상기 내용에 동의하시고 임대인은 계좌번호를 제시하고 임차인은 임대인의 계좌번호로 계약금 일부 300만 원 입금과 동시에 본 계약은 체결됩니다.

-D부동산-대표 C 드림

다. 이후 원고의 변심으로 이 사건 부동산에 관한 월세계약은 더 이상 진행되지 못하였고, 원고는 2022. 7. 6. 피고에게 이 사건 금원의 반환을 요구하는 내용증명을 발송하였다(다만, 폐문부재를 이유로 원고에게 반송되었다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 금원은 월세계약이 체결되는 경우 그 월세보증금 중 계약금의 일부로 갈음하되 월세계약이 체결되지 않는 경우 반환할 것이 전제되는 가계약금에 해당하는바, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 월세계약이 체결된 바 없고 별도의 해약금 및 위약금 약정이 체결된 바 없으므로 피고는 원고에게 부당이득으로 이 사건 금원을 반환할 의무가 있다.

나. 임대차 계약의 성립 여부

1) 관련 법리

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는

당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결, 대법원 2012. 6. 28. 선고 2011다102080 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 위 인정사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실들을 종합하여 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결하기로 하는 내용의 의사 합치가 이루어졌다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 금원은 원고가 피고와 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 계약 교섭의 기초로 지급한 증거금의 일종인 '가계약금'으로 봄이 타당하다.

① 원고와 애초부터 임대차계약에 관하여 논의해온 당사자는 부동산중개인이고, 원고와 피고 사이에 직접 가계약서 또는 임대차계약서가 작성되거나 임대차계약의 본질적 사항인 임대차보증금, 계약금 및 지급방법, 잔금 지급일자 및 지급방법 등에 대하여 구체적인 의사의 합치가 있었다고 볼 만한 자료가 없다.

② 원고가 부동산중개인으로부터 받은 문자메세지(을 제1호증)에 임차목적물, 임차보증금, 계약금 등이 나타나 있기는 하나, 이는 원고가 이 사건 금원을 송금한 후에 받은 것으로 원고와 피고가 위 문자메시지의 내용에 관하여 이미 협의하였다거나 원고가 이에 동의하는 취지로 답변하였다고 볼 만한 자료가 없다.

③ 위 문자메세지에도 계약일이 '2022. 7. 1.'로 명시되어 있고, '잔금일은 상호협의로 정한다'고 기재되어 있어, 위 문자메세지는 원고와 피고 사이의 본계약 체결을 전제한 내용으로 보인다.

다. 피고의 해약금 약정 주장에 대한 판단

1) 관련 법리

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 등 참조). 따라서 당사자 사이에 해약금 약정이 있었음이 명백히 인정되지 않는 한 매수인 스스로 계약 체결을 포기하더라도 가계약금이 매도인에게 몰취되는 것으로 볼 수는 없다(대법원 2022. 9. 29. 선고 2022다247187 판결 참조).

2) 구체적 판단

원고가 2022. 6. 24. 받은 문자메세지(을 제1호증)에 ‘상기 입금되는 계약금 일부 300만 원은 계약서 작성전까지의 위약금으로 정하며 임대인은 배액상환, 임차인은 계약금 일부를 포기하고 계약을 해제할 수 있고’라고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 위 인정사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 앞서 본 바와 같이 위 문자메시지는 원고가 피고에게 가계약금 300만 원을 모두 송금한 이후에 받은 것이므로, 원고가 위 문자메시지에 기재된 약정을 수용하는 것을 전제로 이 사건 금원을 송금하였다고 평가하기 어려운 점, ② 또한 원고가 위 문자메시지의 내용에 대하여 사후적으로나마 동의하는 취지로 답변하였다고 볼 만한 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 금원에 관하여 해약금 약정이 체결된 사실이 명백하게 인정된다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 이 사건 금원 300만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날인 2022. 8. 10.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 설승원, 판사 윤지숙, 판사 신일수