

전주지방법원 2023. 5. 10 선고 2022가단1642 판결 [부당이득금반환] [각공2023하,447]

판 시 사 항

甲 주식회사는 토지 소유자 乙로부터 토지에 관한 부동산매각의향서를 교부받은 다음 乙에게 1억 원을 지급하였는데, 이후 甲 회사가 乙을 상대로 乙이 1억 원을 수령한 후에도 토지 매매계약 체결을 미루어 매매계약이 체결되지 않았다는 이유로 위 1억 원에 대한 부당이득반환을 구한 사안에서, 제반 사정을 종합하면 甲 회사와 乙 사이에 토지 매매계약이 체결되었고, 甲 회사는 위 매매계약의 계약금으로 1억 원을 지급하였다고 한 사례

판 결 요 지

甲 주식회사는 토지 소유자 乙로부터 토지에 관한 부동산매각의향서를 교부받은 다음 乙에게 1억 원을 지급하였는데, 이후 甲 회사가 乙을 상대로 乙이 1억 원을 수령한 후에도 토지 매매계약 체결을 미루어 매매계약이 체결되지 않았다는 이유로 위 1억 원에 대한 부당이득반환을 구한 사안이다.

甲 회사는 생산시설 건립을 위한 사업부지로서 토지가 필요하였고, 乙에게 토지의 매도를 요청한 후 乙이 甲 회사에 토지의 부동산매각의향서를 작성하여 교부하였으므로 甲 회사와 乙 사이에 매매목적물이 특정되어 있었던 점, 甲 회사와 乙이 토지의 구체적인 매매조건을 교섭하였고, 乙이 甲 회사에 매매조건을 제안하였는바, 甲 회사와 乙 사이에 토지의 매매대금과 그 지급방법 등이 특정되어

있었던 점, 甲 회사와 乙 사이에 토지에 관한 매매계약서가 작성되지 않았고, 甲 회사가 날인한 매매계약서에 乙의 서명 또는 날인이 없지만, 위 매매계약서 작성 이후 乙이 甲 회사에 토지의 부동산매각의향서를 작성하여 교부한 것으로 보이므로, 乙이 토지의 매매계약 체결을 거부하여 매매계약서에 서명 또는 날인하지 않았다고 보기 어려운 점, 甲 회사는 乙에게 1억 원을 송금하면서 출금계좌메모에 ‘토지계약금’이라고 기재하였는데, 乙이 위 1억 원을 계약금으로 수령하였음을 전제로 위 1억 원 중 3,000만 원을 매매 대상 토지 중 일부 토지의 계약금으로, 7,000만 원을 나머지 토지의 계약금으로 충당하는 매매조건을 제안하였고, 甲 회사가 위 매매조건을 수락한 점, 甲 회사와 乙은 공인중개사 등의 중개인을 통하지 않고 직접 매매조건을 교섭하였고, ‘매매계약서 작성을 정지조건으로 하여’ 甲 회사와 乙이 합의한 매매조건을 계약으로 편입하려는 의사가 있었다고 볼 만한 정황이 없는 점 등을 종합하면, 甲 회사와 乙 사이에 토지 매매계약이 체결되었고, 甲 회사는 위 매매계약의 계약금으로 1억 원을 지급하였다고 한 사례이다.

참 조 조 문

민법 제105조, 제563조, 제568조, 제741조

전 문

【원 고】 전주에코에너지 주식회사 (소송대리인 법무법인 매한 담당변호사 최성우 외 1인)

【피 고】 피고 (소송대리인 변호사 박금태)

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원과 이에 대하여 이 사건 지급명령신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 신재생에너지 생산 및 판매사업에 대한 투자사업 등을 목적으로 한 법인이고, 피고는 전주시 (주소 1 생략) 전 1,213㎡ 및 전주시 (주소 2 생략) 전 446㎡(이하 통틀어 ‘이 사건 각 토지’라 하고, 개별로는 ‘제1 토지’, ‘제2 토지’라 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 2017. 5. 23. 원고에게 이 사건 각 토지에 관하여 아래와 같은 부동산매각의향서를 작성하여 교부하였다.

부동산의 표시
1. 제1 토지
2. 제2 토지
상기 부동산의 소유자인 피고는 매매대금 금 1,112,000,000원 이상의 금액으로 원고에 매도할 의향이 있음을 확인합니다(단 2017. 7. 30.까지 매매대금 전액이 지급되는 경우에 한함).

다. 원고는 2017. 7. 31. 피고에게 은행 계좌를 통하여 1억 원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

원고는 피고에게 이 사건 각 토지의 매매계약을 체결하기 위하여 피고가 요구한 1억 원을 지급하였다.

그러나 피고는 위 1억 원을 수령한 후에도 매매계약 체결을 미루었고, 결국 매매계약이 체결되지 않았다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 1억 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

원고와 피고는 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약을 체결하였고, 원고는 피고에게 위 매매계약의 계약금으로 1억 원을 지급하였다. 따라서 원고가 피고에게 지급한 1억 원은 부당이득으로 볼 수 없다.

3. 판단

가. 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 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, 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조).

매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다(민법 제563조). 매매계약은 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립한다. 매매목적물과 대금은 반드시 계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고, 이를 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하다. 당사자 사이에 계약을 체결하면서 일정한 사항에 관하여 장래의 합의를 유보한 경우에 당사자에게 계약에 구속되려는 의사가 있고 계약 내용을 나중에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 있다면 계약 체결 경위, 당사자의 인식, 조리, 경험칙 등에 비추어 당사자의 의사를 탐구하여 계약 내용을 정해야 한다. 매매대금의 확정을 장래에 유보하고 매매계약을 체결한 경우에도 이러한 법리가 적용된다(대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

위 인정 사실 및 앞서 든 증거들에다가 갑 제7 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 소외 1의 사실조회 회신에 변론 전체의

취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정을 모아 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약이 체결되었고, 원고는 위 매매계약의 계약금으로 1억 원을 지급하였다고 봄이 타당하다.

- ① 원고는 생산시설 건립을 위한 사업부지로서 이 사건 각 토지가 필요하였고, 2017. 5.경 피고에게 이 사건 각 토지의 매도를 요청하였다. 피고는 2017. 5. 23. 원고에게 이 사건 각 토지의 부동산매각의향서를 작성하여 교부하였다. 즉, 원고와 피고 사이에 매매목적물이 특정되어 있었다.
- ② 원고와 피고는 2017. 8. 4.부터 2017. 8. 9.까지 이 사건 각 토지의 구체적인 매매조건을 교섭하였다. 피고는 2017. 8. 7. 소외 2를 통하여 원고에게 아래와 같은 매매조건을 제안하였다.

(1) 제1 토지 선매매처리
매매대금 300,500,000원(종전 297,000,000원)
계약금 30,000,000원
중도금 → (담보설정 대출함)
잔대금 270,500,000원 (담보해지 및 소득세 등) 2017. 9. 30.
(2) 제2 토지 후매매처리
매매대금 816,900,000원(종전 807,400,000원)
계약금 70,000,000원
중도금 188,000,000원 2017. 9. 30.
잔대금 270,500,000원 2018. 1. 5.
(3) 매수인이 중도금 또는 잔금기일에 중도금 전액 또는 잔금 전액의 지급을 이행하지 못할 경우 본 매매계약은 매수자의 귀책으로 해지되고, 기 지급된 계약금 및 중도금은 매도인에게 귀속한다.
(4) 매수인이 본인이 아닌 경우 위임장 제출
(5) 매매예약금 입금증 소지한 자와 계약한다.

소외 2는 2017. 8. 9. 피고에게 피고의 매매조건을 수락하되 중도금 지급 후에 제1 토지에 관하여 가등기를 설정하는 것을 특약사항으로 할 것을 요구하는 이메일을 발송하였다. 당시 소외 2는 위 이메일에 ‘본 메일은 서울 투자선과 공유한 메일입니다.’라고 기재하여 원고의 의사에 따라 위 이메일을 발송하였음을 명시하였다. 즉, 원고와 피고 사이에 이 사건 각 토지의 매매대금과 그 지급방법 등이 특정되어 있었다.

③ 원고는 소외 2에게 이 사건 각 토지의 매매계약 체결을 위한 매매조건 교섭을 위임하지 않았다고 주장하나, 소외 2가 피고에게 발송한 이메일의 내용이나 원고와 소외 2의 관계, 원고와 이 사건 각 토지 인근에 있는 전주시 (주소 3 생략) 대 624㎡ 등 3필지에 관하여 매매계약을 체결한 소외 1은 소외 2가 원고를 대리하였다고 밝힌 점(매매계약서의 형식상 소외 2와 매매조건을 협의하였다는 취지로 보인다) 등에 비추어 원고가 소외 2에게 이 사건 각 토지의 매매계약 체결을 위한 매매조건 교섭을 위임하였거나 적어도 소외 2가 원고의 사자로서 원고의 의사를 전달한 것으로 보인다.

④ 원고와 피고 사이에 이 사건 각 토지에 관한 매매계약서는 작성되지 않았고, 원고가 날인한 갑 제6호증(매매계약서)에 피고의 서명 또는 날인이 없다. 그러나 원고가 주장하는 바와 같이 피고가 이 사건 각 토지의 매매계약 체결을 거부하여 갑 제6호증(매매계약서)에 서명 또는 날인하지 않았다고 보기는 어렵다. 갑 제6호증(매매계약서)의 작성일은 2017. 5.경인데(날짜는 공란으로 되어 있으나 동일한 형식으로 원고와 소외 1 사이에 작성된 갑 제9호증의 1의 작성일이 2017. 5. 23.인 점에 비추어 갑 제6호증의 작성일은 2017. 5. 23. 이전인 것으로 보인다), 앞서 본 바와 같이 피고는 2017. 5. 23. 원고에게 이 사건 각 토지의 부동산매각의향서를 작성하여 교부하였기 때문이다. 즉, 피고가 갑 제6호증(매매계약서)에 서명 또는 날인하는 것을 거부하였다고 하더라도, 이는 원고와 피고가 앞서 본 매매조건에 합의하기 전의 일이다.

⑤ 원고는 2017. 7. 31. 피고에게 1억 원을 송금하면서 출금계좌메모에 ‘토지계약금’이라고 기재하였다. 피고는 위 1억 원을 계약금으로 수령하였음을 전제로 위 1억 원 중 3,000만 원을 제1 토지의 계약금으로, 7,000만 원을 제2 토지의 계약금으로 충당하는 매매조건을 제안하였고, 앞서 본 바와 같이 원고는 위 매매조건을 수락하였다.

⑥ 부동산 매매계약이 구두로 체결되는 경우가 흔하지 않은 것은 사실이다. 그러나 이는 대부분의 부동산 매매가 공인중개사의 중개행위를 통해 이루어지고 있는 현실에서 중개인을 통하여 자신의 의사를 전달하거나 상대방의 의사를 전달받는 것으로는 충분하지 않고 매매계약서에 서명 또는 날인을 하여야 비로소 구속력 있는 계약이 성립된 것으로 보는 일반인의 거래관념에 기인한 것으로 보인다. 그런데 이 사건에서는 원고와 피고가 공인중개사 등의 중개인을 통하지 않고 직접 매매조건을 교섭하였고, 원고와 피고가 ‘매매계약서 작성을 정지조건으로 하여’ 원고와 피고가 합의한 매매조건을

계약으로 편입하려는 의사가 있었다고 볼 만한 정황이 없다.

따라서 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약이 체결되지 않았음을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이창섭