

서울서부지방법원 2020. 2. 14 선고 2019나34934 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 유한성

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 김정길

변론 종결 2020. 1. 17.

판결 선고 2020. 2. 14.

제 1 심 판결 서울서부지방법원 2019. 5. 22. 선고 2019가소972 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고와 그의 배우자 C은 서울 은평구 D건물 E호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 각 1/2 지분씩 소유한 공유자로 F공인중개사무소 소속 공인중개사에게 이 사건부동산의 매도 중개를 의뢰한 사람이고, 원고는 G 공인중개사무소 대표 H에게 재개발물건이 나오면 소개해 달라고 의뢰한 사람이다.

나. 1) H는 2018. 11. 27. 18:00 원고에게 "언니 재개발 물건 괜찮은 것이 나왔어요,전화주세요"라고 문자메시지를 보냈고, 같은 날 19:14 피고의 계좌번호를 문자메시지로 전송하였으며, 같은 날 19:51 "언니 입금하셨으면 전화주세요"라고 문자메시지를 보냈고, 같은 날 19:59 "I재개발 J빌라 매매 4억 3,500만 원, 02년산 J빌라, 25평형 신청,감정가액 173,850,000원, 실투자금 290,000,000원, 전세금 145,000,000원"이라는 내용의 문자메시지를 보냈다.

2) 원고는 같은 날 20:00:30 피고에게 2,000만 원을 송금하였고, H는 같은 날20:51 이 사건 부동산의 등기부등본, 같은 날 20:53 이 사건 부동산의 위치가 표시된약도 등을 전송하였다.

다. 그 후 피고와 C은 2019. 3. 23. K에게 이 사건 부동산을 매매대금 4억 500만 원에 매도하였고, K은 2019. 5. 16. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6, 10, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호포함)의 각 기재, 당사자 주장의 요지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

원고는 매매 목적물과 매도인에 관하여 알지 못한 상태에서 공인중개사 H의 권유로 재개발 물건을 확보할 목적으로 피고에게 2,000만 원을 송금한 것이므로, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다고 볼 수 없다.

따라서 피고는 법률상 원인 없이 2,000만 원 상당의 이득을 얻고, 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였으므로, 피고는 원고에게 부당이득금 2,000만 원을 반환하고, 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 부동산을 매매대금 4억 3,500만 원에 매물로 내놓았고 원고는 공인중개사 H를 통하여 피고에게 이 사건 부동산의 매수의사를 표시하면서 2,000만 원을 송금한 것이며, 거래 당사자, 매매 목적물과 매매대금은 확정되었다고 할 것인바, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되었다.

설령 위 2,000만 원이 계약금이 아닌 가계약금이라고 하더라도 원고는 피고에게 2,000만 원을 송금함으로써 원고와 피고 사이에 원고가 이 사건 부동산에 대한 우선적지위에 따른 계약 체결권을 확보하는 내용의 가계약금계약이 성립되었고, 원고의 변심으로 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결이 무산되었으므로, 위 2,000만 원은 해약금으로 몰취되었는바, 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 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 참조). 한편, 매매계약은 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약으로 매도인이 재산권을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이다(대법원 2006. 11.24.

선고 2005다39594 판결 등 참조).

나. 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실 및 앞서 채택한 증거들에 의하여 인정되는 다음의 각 사정에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 중요한 사항들에 대하여 합의가 이루어지지 아니한 상태였는바, 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결된 것으로 볼 수 없고, 당시 증인 H의 일부 증언만으로는 이를 뒤집기에 부족하다.

① 원고는 2018. 11. 27. 19:14경 H로부터 "서울 은평구 I 동 재개발구역 내 매물이 매매대금 4억 3,500만 원으로 시세보다 저렴하게 나와 있으니 이를 잡아둘 필요가 있다"는 말을 듣고, H가 알려주는 계좌번호로 2,000만 원을 송금하기는 하였으나, 이 사건 부동산의 지번이 무엇인지, 그 소유자가 누구인지 모르는 상태였다(원고가 2018.11. 27. 20:00:30 피고에게 위 2,000만 원을 송금한 이후 H는 원고에게 이 사건 부동산의 등기부등본 등을 전송하였다).

② 원고가 피고에게 위 2,000만 원을 송금하기 1분 전 H가 원고에게 전송한 문자메시지에도 "I 재개발 J빌라, 02년산 J빌라, 25평형 신청, 감정가액 173,850,000원, 실투자금 290,000,000원, 전세금 145,000,000원"이라고 되어 있을 뿐이고, 재개발 부동산 매매라는 특수성을 고려한다고 하더라도, 위 정보만으로는 이 사건 부동산에 관한 매매계약체결을 위한 중요한 내용이 모두 전달된 것이라고 보기 어렵다.

③ 부동산 매매계약에서 계약금, 중도금 및 잔금의 액수와 그 지급시기, 지급방법, 매매목적물의 인도 시기 및 방법 등은 계약의 본질적 내지 중요 사항에 해당한다. 이사건의 경우 원고는 H로부터 앞서 본 정도만을 전달받은 상태에서 위 2,000만 원을 송금한 것으로 보이고, 원고와 피고가 위와 같은 사항들에 관하여 구두로라도 확정적 의사합치에 이르렀다고 볼 증거가 없다.

④ 그 후 원고와 피고는 2018. 12. 6. F공인중개사무소에서 처음 만났으나¹⁾ 원고는 피고에게 이 사건 부동산의 매매대금으로 4억 3,500만 원은 너무 비싸다고 하였고, 피고는 가계약도 계약이니 매매대금 4억 3,500만 원 밑으로는 매매계약을 체결할 수 없다고 하였다.

⑤ 원고와 피고는 2018. 12. 17. 다시 만났으나 매매대금에 관하여 합의에 이르지 못하였고, 결국 매매계약서를 작성하지 못하였다.

⑥ 원고가 피고에게 지급한 2,000만 원은 계약금으로 통상 지급되는 비율(총 계약금액의 10%)에 비추어 보면, 계약금으로 보기에 적은 금액이고, 위 액수는 당사자사이에 합의된 금액이 아니라 원고가 H의 권유에 따라 일방적으로 송금한 금액에 불과하다.

다. 결국 원고가 피고에게 지급한 2,000만 원은 원고가 피고에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 지급한 증거금으로서 원고와 피고 사이에 매매계약이 체결될 경우 그 매매대금 중 계약금 일부의 지급에 갈음하되 매매계약이 성립되지 않을 경우 반환할 것이 전제된 가계약금으로 보아야 한다. 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되지 않았고 아래에서 보는 바와 같이 피고가 이를 취득할 아무런 근거가 없으므로 피고는 원고에게 이를 부당이득으로 반환하여야 한다.

라. 계약금의 경우 민법 제565조 제1항에 따라 원칙적으로 해약금의 성질을 가지지만 증거금 등 가계약금에 대하여는 이러한 규정이 없으므로 가계약금이 당연히 해약금의 성질을 가지는 것으로 해석할 수는 없다. 결국 가계약금의 법적 구속력의 존부와 범위, 수수된 가계약금이 해약금의 성질을 갖는지는 가계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제이다. 그런데 원고와 피고 사이에 2,000만 원을 해약금으로 한다는 등 계약금의 귀속에 관한 약정이 있었음을 인정할 만한 증거가 없으므로 위 돈이 해약금의 성질을 갖는다고 볼 수는 없다.

나아가 위 2,000만 원이 위약금으로서 피고에게 귀속되는지 여부에 관하여 보건대, 유상계약을 체결함에 있어서 계약금 등이 수수되었다고 하더라도 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 있는 경우에 한하여 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가질 뿐이고(대법원 1996. 6. 14. 선고 95다11429 판결 등 참조), 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상 계약 불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금 등이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아닌바, 원고와 피고가 위 돈을 수수하면서 이를 위약금으로 하기로 하는 특약을 맺었음을 인정할 만한 증거가 없어 위 2,000만 원이 위약금으로 피고에게 당연히 귀속된다고 할 수 없다.

마. 따라서 피고는 원고에게 부당이득금 2,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2019. 2. 1.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에

관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(이하 '특례규정'이라 한다) 부칙 제2조 제1항, 구 특례규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 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 안동범, 판사 이선말, 판사 권경선

1) H도 동석하였다.