

서울중앙지방법원 2022. 11. 10 선고 2022가단5118732 판결 [계약금 및 중도금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 송원 담당변호사 류다현

소송복대리인 변호사 김미숙

피 고 B

소송대리인 법무법인 지명 담당변호사 신병섭

변 론 종 결 2022. 10. 13.

판 결 선 고 2022. 11. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

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

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 1 내지 3, 13호증, 을 4, 6호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 2021. 9. 9. 공인중개사인 C의 중개하에 피고로부터 서울 중구 D 대 148㎡(약 44.85평) 및 그 지상 건물을 대금 30억 8,900만 원에 매수하면서 피고와 사이에, 계약금 2억 원 및 중도금 1억 원은 각 계약 당일, 잔금 27억 8,900만 원은 2022. 3. 8.까지 각 지급하되, 위 매매 건물에서 세입자의 퇴거가 조기 완료되면 1개월의 범위 내에서 잔금 지급기한을 조정할 수 있고, 채무불이행으로 인한 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 보는 것으로 약정하였다(이하 원피고 사이의 위 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’, 매매 부동산을 ‘이 사건 부동산’, 매매 부동산 중 토지를 ‘이 사건 토지’라 한다).

나. 원고는 이 사건 매매계약에 따라 계약 당일인 2021. 9. 9. 피고에게 계약금 2억 원 및 중도금 1억 원 등 합계 3억 원을 지급하였다.

다. 한편 원고는 피고로부터 이 사건 토지를 매수하고, E으로부터 이 사건 토지에 인접한 서울 중구 F 토지(이하 ‘이 사건 인접토지’라 한다)를 매수하여 그 양 지상에 건물을 신축하고자 하는 계획을 갖고서 피고와는 이 사건 매매계약을 체결하고, E과는 그 이전인 2021. 7. 19. 이 사건 인접토지를 대금 31억 5,000만 원에 매수하기로 하는 가계약을 체결하였으나, E의 거부로 본계약 체결은 무산되었다.

2. 당사자의 주장

원고는 이 사건 매매계약이 합의해제되었다고 주장하며 피고를 상대로 기지급대금의 반환을 구한다. 이에 대하여 피고는 우선 이 사건 매매계약의 해제를 언급한 바 없고, 설령 계약해제를 언급하였다고 하더라도 이는 이 사건 매매계약의 합의해제에 대한 청약의 유인에 불과할 뿐 합의해제의 청약으로 볼 수 없는데, 원고의 합의해제 청약에 대하여 피고가 승낙한 바 없으므로, 이 사건 매매계약은 합의해제되지 아니하였다고 다툼다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제에 대한 피고의 언급 여부

우선 피고가 이 사건 매매계약의 해제에 대한 언급을 하였는지에 대하여 보건대, 갑 4 내지 11호증의 각 기재, 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 C를 만난 다음날인 2022. 2. 10. C와의 전화통화에서 ‘어제 한 얘기는 좀 생각해 볼 테니 진행하지는 말아 달라.’고 말하였고 이에 대하여 C는 ‘피고가 어제 빨리 얘기하라고 해서 이미 원고에게 얘기했다.’고 대답한 점, ② 피고는 2022. 2. 11. C와의 전화통화에서 “그 요전에 말씀드렸던 거, 그거 그냥 없던 일로 합시다. (중략) 사실은 내가 그날 어떻게 해서 나갔냐 하면 (중략) 잔금을 좀 땡겨줄, 땡겨줄 수 없나 그거 얘기하러 나갔다가 엉뚱하게 얘기가 그렇게 됐어요. (중략) E씨 얘기 나오고 이러다가 약간 옆길로 새서 그렇게 얘기가 됐는데, 네, 그냥 없었던 걸로 하는 게 좋을 것 같아. (중략) 없었던 걸로 해주세요. (중략) E씨 때문에 쓸데없는 소리를 한 것 같아, 내가.”라고 말한 점, ③ 비록 피고와 C 사이에 2022. 2. 10. 및 2022. 2. 11. 양일간에 걸쳐 이루어진 전화통화에서 피고가 진행하지 말아달라거나 없었던 걸로 하자고 한 대상이 무엇인지에 대한 명시적인 언급은 없으나, 원고가 그 직후인 2022. 2. 14. C를 통하여 피고에게 “부동산 매매계약 해지에 관한 합의서”라는 제목으로 이 사건 매매계약을 무효화하고 기지급대금 3억 원을 반환받는 내용의 문서 초안(이하 ‘이 사건 해제합의서 초안’이라 한다)을 보냈고, 피고 스스로 원고와의 계약 체결이 무산된 E에 대한 얘기 끝에 실언하였다는 취지의 언급을 하고 있어 피고가 더 이상의 진행을 원치 않는다거나 없었던 걸로 해달라고 했던 얘기가 이 사건 매매계약의 해제 내지 무효화에 대한 언급일 것으로 추측할 수 있는 점, ④ 그러한 추측은 ‘2022. 2. 9. 피고와 만난 자리에서 피고로부터 기지급대금을 반환하는 선에서 이 사건 매매계약이 해제되기를 원하고 있고, 이 사건 매매계약의 이행을 위해 세입자를 퇴거시킨 손해까지 감수하겠다는 의사를 확인한 다음, 피고의 요구에 따라 원고에게 그러한 의사를 전달하였다’는 취지의 C의 증언 내지 사실확인서를 통해서도 뒷받침되는 점, ⑤ ‘이 사건 매매계약에서 정한 이 사건 부동산에 대한 매매대금은 평당 약 6,900만 원 상당인데, 피고가 다른 부동산중개업자로부터 평당 7,500만 원 상당에 매도 제의를 받고 이 사건 매매계약의 해제를 요구하게 된 것 같다’는 C의 증언에 대하여 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 위약금은 사실상 3억 원인데, 이 사건 부동산을 평당 7,500만 원에 매도함으로써 추가로 얻는 이익은 약 2억 6,900만 원 상당[≒ (7,500만 원 - 6,900만 원) × 약 44.85평]에 불과하므로, 자신이 이 사건 매매계약의 해제를

요구할 이유가 없어 C의 진술은 신빙할 수 없다고 주장하나, 이 사건 매매계약에서 정한 계약금은 어디까지나 2억 원으로서 위약금 또한 동액 상당이라 할 것인데, 피고가 평당 7,500만 원에 매도 제의를 받았다면 그 매매로 인하여 추가로 얻는 이익은 앞서 본 바와 같이 약 2억 6,900만 원 상당으로서 위약금 2억 원을 초과하므로, 이 사건 매매계약의 해제로 인하여 위약금을 부담하더라도 평당 7,500만 원에 이 사건 부동산을 매도하는 것이 유리하다 할 것이어서 그러한 매도 제의가 이 사건 매매계약의 해제를 요구하게 된 이유가 될 수 있는 점 등을 종합하면, 피고는 2022. 2. 9. C를 만난 자리에서 이 사건 매매계약에 대한 해제의사를 밝히면서 이를 원고에게 전달해줄 것으로 요구하였고, 그에 따라 C는 원고에게 그러한 의사를 전달하였다고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 매매계약의 합의해제 여부

다음으로 이 사건 매매계약이 합의해제되었는지에 대하여 보건대, 이 사건 매매계약의 해제에 대한 피고의 언급을 두고 원고는 합의해제의 청약이라고 주장하는 반면 피고는 청약의 유인에 불과하다고 다투는바, 청약은 이에 대응하는 상대방의 승낙과 결합하여 일정한 내용의 계약을 성립시킬 것을 목적으로 하는 확정적인 의사표시인 반면 청약의 유인은 이와 달리 합의를 구성하는 의사표시가 되지 못하므로 피유인자가 그에 대응하여 의사표시를 하더라도 계약은 성립하지 않고 다시 유인한 자가 승낙의 의사표시를 함으로써 비로소 계약이 성립하는 것으로서 서로 구분된다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812,5829,5836 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 C를 만난 다음날과 그 다음날 C에게 2022. 2. 9. 한 이 사건 매매계약의 해제에 대한 언급은 없었던 것으로 해달라거나 이에 대해 진행하지 말아달라고 하면서 이 사건 매매 잔금을 당겨서 지급받을 수 있는지를 문의하였고 이에 대하여 C는 피고의 그러한 의사도 원고에게 전달하겠다고 하면서 이를 크게 문제 삼지 않았는바, 이로부터 피고가 2022. 2. 9. C에게 계약해제에 대한 언급을 할 당시 이에 법적으로 구속되려는 확정적 의사가 있었다기보다 원고에게 기지급대금을 반환하고 계약을 해제하는 정도에서 이 사건 매매계약을 청산하고자 하는 의사를 전함으로써 원고의 의사를 타진하고자 하는 정도의 의도가 있었고 C 또한 그러한 사정에 대해 양해하고 피고의 해제의사와 이후 반복된 의사를 모두

원고에게 전달한 것으로 보이는 점, ② 원고가 2022. 2. 14. C를 통하여 피고에게 보낸 이 사건 해제합의서 초안은 피고의 날인을 예정하고 있으므로, 피고가 그 서면에 날인하여야 이 사건 매매계약에 대한 해제의사가 확정적으로 표시되는 것으로 보이는 점, ③ 그러나 피고는 이 사건 해제합의서 초안에 대한 날인을 거부한 채 C를 통하여 원고에게 이 사건 매매계약을 해약할 의사가 없음을 전달한 점 등을 종합하면, 2022. 2. 9. 한 피고의 계약해제에 대한 언급은 이 사건 매매계약의 합의해제에 대한 청약의 유인에 불과하고, 이에 대하여 원고가 피고에게 이 사건 해제합의서 초안을 보냄으로써 합의해제의 청약을 하였다 할 것이나, 피고가 이에 대한 승낙을 거부함으로써 이 사건 매매계약은 합의해제에 이르지 못하였다고 봄이 타당하다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약이 합의해제되었음을 전제로 기지급대금의 반환을 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 하성원