

울산지방법원 2022. 8. 30 선고 2021나16454 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

울산지방법원 2022. 8. 30 선고 2021나16454 판결

울산지방법원 2021. 10. 26 선고 2020가단123316 판결

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 큐브

담당변호사 임진식

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 이동환

변론종결 2022. 5. 17.

판결선고 2022. 8. 30.

제1심판결 울산지방법원 2021. 10. 26. 선고 2020가단123316 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 122,000,000원 및 이에 대하여 2020. 10. 27.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결을 아래와 같이 고치는 외에는 제1심 판결문의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(이하에서 제1심판결의 약칭을 그대로 사용한다).

○ 제1심판결 제4면 1행 내지 제5면 2행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『앞서 든 각 증거들, 을 제3호증의 기재, 이 법원 증인 I의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 일반적으로 부동산 매매에 있어서 구두로 계약을 체결하는 경우는 흔하지 않고 특히 공인중개사를 통한 부동산 매매는 더욱 그러하며, 매매계약서에 서명·날인을 하여야 비로소 구속력 있는 계약이 성립된 것으로 보는 것이 일반인의 거래관념인 점, ② 원고는 추후 매매계약서를 작성할 것을 전제로 5,000만 원을 송금하였고, 피고 또한 추후 구체적인 계약 조건을 협의할 것을 전제로 5,000만 원을 일단 수령한 것으로 보이는데, 이처럼 근시일 내에 매매계약서를 작성할 것이 예정되어 있음에도 불구하고 원고와 피고가 구두 계약만으로 계약을 성립시킬 필요나 의사가 있었다고 보기 어려운 점, ③ 제1항(기초사실)의 다.에서 본 바와 같이 피고가 공인중개사 F를 통하여 제의한 이 사건 부동산의 매매대금은 8억 6,500만 원, 계약금은 8,600만 원이었고, 위 계약조건에 동의하는 경우 송금해달라고 하였음에도 불구하고 원고가 송금한 돈은 계약금에 미치지 못하는 5,000만 원이었으며, 5,000만 원이라는 액수도 원고가 일방적으로 정하여 송금한 것으로 보이는 점, ④ 원고와 피고 사이에 공인중개사를 통하여 이 사건 부동산의 매매대금 액수에 관하여

의견이 교환되기는 하였으나 확정적인 것으로 보기는 어렵고, 통상적인 부동산 매매계약에서 중요 부분에 해당하는 계약금·중도금과 잔금의 액수 및 지급방법, 지급시기, 부동산의 인도와 소유권이전등기의 방법 및 시기, 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 처리 방법 등 나머지 계약내용에 관하여 확정적으로 정하여진 바가 없었던 점, ⑤ 특히, 이 사건 부동산에는 채무자 피고, 근저당권자 H은행 명의의 3건의 근저당권(각 채권최고액 184,000,000원, 69,000,000원, 99,000,000원)이 설정되어 있는데, 위 각 근저당권의 처리는 매매대금의 액수 및 지급시기를 결정하는 핵심적인 사항임에도 불구하고 이에 관하여 아무런 언급이 없었던 점, ⑥ 원고가 이 사건 부동산에 방문하여 둘러본 사실이 있기는 하나, 이는 부동산 매수를 결정하기 전에 목적물을 살펴보는 단계에 불과하고, 원고가 이 사건 부동산 방문 당시 확정적인 매수의 의사표시를 하지도 않은 점, ⑦ 매매계약 합의해제 증서(갑 제5호증)는 공인중개사 F이 작성한 것으로 피고는 이에 동의한 사실이 없는 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 공인중개사 F에게 이 사건 부동산의 매매를 의뢰한 것은 이른바 청약의 유인에 불과한 것이고 원고가 공인중개사 F를 통하여 피고에게 이 사건 부동산을 매수하겠다고 하면서 5,000만 원을 송금한 것만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결되었다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 매매계약이 체결되었음을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

[원고가 매매계약의 성립을 주장하며 근거로 들고 있는 대법원 2005다39594 판결은 ① 매수인이 계약된 계약금 전액은 물론 중도금까지 전액 매도인에게 지급하였던 점, ② 매도인과 매수인이 가계약서 서면을 작성하였는데, 이는 당시 매매계약서 용지가 없어 일단 가계약서 용지를 사용한 것이고, 그 바로 다음날 매매계약서 용지 서식에 맞춰 정식 계약서를 작성하기로 합의하였던 점 등에서 이 사건과 사안을 달리하여 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다.]]

2. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 이와 결론을 같이하는 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이준영, 판사 이주황, 판사 정의철