

서울중앙지방법원 2024. 7. 12 선고 2024나7610 판결 [계약금 반환 등 청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 7. 12 선고 2024나7610 판결

서울중앙지방법원 2024. 1. 12 선고 2023가단5252967 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 율촌 담당변호사 윤상범

피고, 피항소인 캐나다인 C

소송대리인 변호사 최동규

변론종결 2024. 6. 14.

판결선고 2024. 7. 12.

제1심판결 서울중앙지방법원 2024. 1. 12. 선고 2023가단5252967 판결

주문

1. 원고들의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 피고는 ① 원고 A에게 1억 원 및 그중 5,000만 원에 대하여 2023. 2. 25.부터, 나머지 5,000만 원에 대하여 2023. 3. 16.부터, ② 피고 B에게 6,000만 원 및 그중 3,000만 원에 대하여 2023. 2. 25.부터, 나머지 3,000만 원에 대하여 2023. 3. 16.부터 각 이 사건 지급명령 정본 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판 단

가. 부당이득반환 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제4면 제19행과 제5면 제10행의 ‘증인 F’을 ‘제1심증인 F’으로 모두 고치는 외에는 제4면 제10행부터 제6면 제10행까지와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 위약금 청구에 관한 판단

1) 공인중개사 F이 원고들과 피고에게 “정식 계약서 작성전 계약이행이 안될시 위약금으로 매도인은 가계약금(금8천만원)배액보상 매수인은 가계약금(금8천만원) 포기하기로 한다.”는 이 사건 문자메시지를 보낸 사실, 이 사건 문자메시지를 확인한 원고들이 피고에게 이 사건 금원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이 사건 금원이 위약금 명목으로 수수된 사실은 당사자 사이에 다툼이

없다. 그렇다면 원고들과 피고는 정식 계약 전에 이 사건 금원을 가계약금으로 수수함으로써 가계약금 계약을 체결하면서 정식 계약 체결을 위한 교섭단계에서 일방이 성실하게 협상할 의무를 위반하거나 정식 계약 체결을 거부하는 등 이 사건 가계약금 계약에 따른 의무를 불이행한 경우 이 사건 금원 상당액을 위약금으로 배상하기로 약정하였다고 할 것이다(이하 ‘이 사건 가계약금 계약’이라 한다).

2) 그 후 원고들과 피고가 정식 매매계약서 작성을 위하여 만났으나 중도금 액수에 관한 의견 차이로 결국 정식 매매계약서가 작성되지 않은 채 정식 계약 체결이 무산된 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

3) 그러나 나아가 원고들이 위 위약금 약정에 따라 피고를 상대로 이 사건 금원 상당액의 위약금을 청구하기 위해서는 정식 계약 체결이 무산된 것이 계약 체결을 위한 협상과정에서 피고가 성실히 협상 의무를 위반하는 등 피고의 귀책사유에 의한 것이어야 하는데, 위 기초사실과 앞서 든 증거와 갑 4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 정당한 이유 없이 일방적으로 정식 계약 체결을 거부하였거나 성실히 협상 의무를 다하지 않는 등 이 사건 가계약금 계약에 따른 채무를 불이행하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고들과 피고는 가계약금을 수수하면서 중도금은 나중에 협의하기로 하였는바, 그 중도금 비율에 대한 원고들의 요구를 피고가 거부하였다고 하여도 이를 들어 상대방이 이 사건 가계약금 계약에 따른 의무, 즉 정식 계약 체결을 위하여 성실하게 협상할 의무를 불이행하였다고 단정할 수는 없다.

② 위 중도금 비율에 대하여 원고들은 매매대금의 10%를, 피고는 매매대금의 40%를 고집하였는데, 피고가 주장한 비율이 정식 계약 체결을 위한 성실히 협상 의무를 위반하였다고 평가할 정도로 비합리적이거나 일반 거래실정이나 사회통념에 비추어 현저히 부당한 비율이라고 보이지는 않는다.

③ 원고들과 피고의 정식 매매계약서 작성을 위한 협상이 2023. 3. 4. 결렬될 당시 피고가 먼저 중개사무소에서 나간 것은 사실이나, 당시 원고 측도 중도금 비율에 대한 자신의 주장을 굽히지 않은 채 피고와 타협을 시도하지 않았고, 서로 감정적으로 다투는 와중에 원고 B은 피고에게 ‘가계약금을 돌려줄 계좌번호를 적어주겠다’는 취지로 말하기도 하였다.

④ 위와 같이 협상이 결렬된 이후 피고의 대리인이 2023. 4. 26. 원고들에게 중도금 비율을 매매대금의 20%로 하자는 제안이 담긴 내용증명 우편을 발송하였으나, 원고들은 위 제안을

받아들이지 않고 2023. 5. 26. 이 사건 지급명령을 신청하였다.

4) 따라서 피고가 그 귀책사유로 이 사건 가계약금 계약에 따른 의무를 이행하지 않았음을 전제로 한 원고들의 위약금 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제8면 제2행의 ‘이 법원 판결 선고일’을 ‘제1심판결 선고일’로 고치는 외에는 제7면 제20행부터 제8면 제10행까지와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고들의 항소를 기각한다.

재판장 판사 김소영, 판사 장창국, 판사 이중민