

수원지방법원 2022. 5. 17 선고 2021가단557814 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 1. A 주식회사

2. B 주식회사

3. 주식회사 C

4. 주식회사 D

5. 주식회사 E

6. 주식회사 F

7. 주식회사 G

8. H 주식회사

9. 주식회사 I

10. 유한회사 J

11. 주식회사 K

12. 주식회사 L

13. 주식회사 M

14. 주식회사 N

15. 주식회사 O

16. 주식회사 P

17. 주식회사 Q

18. R 주식회사

19. 주식회사 S

- 20. 주식회사 T
- 21. 주식회사 U
- 22. 유한회사 V
- 23. 주식회사 W

원고들 소송대리인 변호사 함준표

피 고 X

소송대리인 변호사 유민욱

변 론 종 결 2022. 4. 12.

판 결 선 고 2022. 5. 17.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 표 청구금액란 기재 각 돈 및 이에 대하여 2021. 7. 23.부터 2022. 5. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 각 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 표 청구금액란 기재 각 돈 및 이에 대하여 2021. 6. 26.부터 2022. 5. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2016. 2. 2. 부산 수영구 Y 지상 5층 공동주택의 25개 구분건물(이하 각 구분건물 중 Z호를 제외한 나머지 24개 구분건물을 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 각 10/20 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 2021년 6월경 ‘AA부동산중개업소’를 운영하는 AB에게 이 사건 건물 매도 관련 사무를 위임하였다.

나. 원고 주식회사 O의 대표자인 사내이사 AC은 2021년 6월경 부산 AD구역재개발 예정지역 투자를 위하여 부산 수영구 AE에 있는 ‘AF부동산중개업소’를 방문하였고, 공인중개사 AG은 2021. 6. 22. AC에게 ‘이 사건 건물이 AD구역 안에 들어가고 금액은 25개 30억’이라는 문자메시지를 보냈다.

다. AB는 AC에게 문자메시지로 2021. 6. 25. 12:31경 피고의 이름과 계좌번호를 알려주면서 ‘호실별로 나누어서 송금하라’고 안내하였고, 12:41경 이 사건 건물의 주소를, 12:45경 “AD구역”이 노란색으로 표시된 지도를 각 전송하였으며, 12:56경 이 사건 건물 각 호실별 전용면적, 보증금, 차임, 입주일, 매매가격 등이 기재된 표를 전송하였다.

라. 원고들은 AC으로부터 위 내용을 전달받고 2021. 6. 25. 피고에게 별지 목록 기재 각 돈을 송금하였다.

마. AC은 2021. 7. 2. AB에게 ‘AC의 계좌로 1억 6,000만 원을 환불하여 달라’는 카카오톡 메시지를 보내어 AB로부터 ‘피고가 계약금 환불이 어렵다고 한다. 계약을 하든지 포기하든지 하라’는 메시지를 받자 ‘그럼 상의해보고 계약을 하든지 소송으로 가든지 진행하겠다’는 메시지를 보냈고, 2021. 7. 22. 피고에게 가계약금 반환을 요구하는 내용증명을 보냈다.

바. 한편, 원고들의 송금 당시 이 사건 건물에 관하여 채무자 피고, 근저당권자 주식회사 AH의 채권최고액 7억 2,000만 원의 1순위 근저당권설정등기, 채권최고액 4억 8,000만 원의 2순위 근저당권설정등기가 각 경료되어 있었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 5, 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론

전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장 요지

원고들은 AC에게 매매계약 체결을 위한 대리권을 수여하지 않았고, 원고들과 피고 사이에 매매대금, 지급시기, 담보물권의 처리 등에 관한 의사의 합치가 없어 결국 이 사건 건물에 관한 매매계약은 성립하지 않았고, 원고들이 송금한 돈은 증거금 내지 보관금에 불과하여 부당이득으로서 반환되어야 한다.

설령 이 사건 건물에 관한 매매계약이 성립되었다 하더라도, 매매계약의 전제가 되는 AD구역 포함 여부에 관하여 피고 측의 기망 또는 원고들의 착오가 있었으므로, 원고들이 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한 이상 이미 지급된 매매대금은 원상회복으로 반환되어야 한다.

나. 피고의 주장 요지

AB가 원고들에게 이 사건 건물 각 호수의 매매가격 등을 기재한 표를 전송하였고, 원고들이 호수를 지정하여 별지 표 기재 각 돈을 송금한 이상 매매계약은 체결되었고, 원고들과 피고 사이에 이 사건 건물이 AD구역에 포함되는지 여부를 매매계약의 내용으로 삼지 않았고, 그에 관하여 피고가 원고들을 기망하지도 않았으며, AD구역 포함 여부가 확정되지도 않았으므로, 원고들이 매매계약을 취소할 수도 없다. 따라서 별지 표 기재 각 돈은 민법 제565조 제1항이 정한 해약금으로서 피고에게 귀속되었고, 원고들에게 이를 반환할 의무가 없다.

다. 판단

1) 이 사건 건물에 관한 매매계약(본계약)이 체결되었는지 여부에 관하여 계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야

하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결 등 참조). 한편 매매계약은 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약으로 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이므로(대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조), 매도인의 재산권 이전 시기, 매수인의 대금 지급액 및 그 지급시기에 관한 내용은 매매계약의 본질적이고 중요한 사항이라고 할 것이다. AB가 2021. 6. 25. AC에게 이 사건 건물의 각 호수별 매매대금 등이 기재된 표를 전송하고 원고들이 피고의 계좌로 별지 표 기재 각 돈을 송금한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 일반적으로 부동산 매매에 있어서는 그 특성상 구두로 계약을 체결하는 경우는 흔하지 않고 특히 공인중개사를 통한 부동산 매매는 더욱 그러하며, 매매계약서에 서명날인을 하여야 비로소 구속력 있는 계약이 성립된 것으로 보는 것이 일반인의 통상적인 거래관념인 점, ② 원고들은 추후 매매계약서를 작성할 것을 전제로 위 각 돈을 송금하였는데, 이처럼 근시일 내에 매매계약서를 작성할 것이 예정되어 있음에도 불구하고 원고들과 피고가 구두 계약만으로 계약을 성립시킬 필요나 의사가 있었다고 보기 어려운 점, ③ 중개인 AB가 각 호수별 전용면적, 매매대금, 임대차보증금 등이 기재된 문자메시지를 원고 측에 전송한 뒤 원고들이 위 각 돈을 송금하기는 하였으나, 통상적인 부동산 매매계약에서 중요 부분에 해당하는 잔금의 지급방법 및 시기, 부동산의 인도와 소유권이전등기의 방법 및 시기 등 나머지 계약내용에 관하여 확정적으로 정하여진 바가 없었고, 특히 피고가 이 사건 건물 중 각 1/2 지분만을 소유하고 있고 주식회사 AH 명의로 2건의 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 상황임에도 나머지 1/2 지분에 관한 소유권이전등기, 근저당권 말소 여부, 임대차보증금의 승계 등에 관하여 정한 바가 없었던 점 등에 비추어보면, 위 인정사실이나 제출된 증거만으로 원고들과 피고 사이에 이 사건 건물의 매매계약이 체결되었다고 보기는 어렵다.

2) 이 사건 각 돈 반환의무에 관하여

원고들과 피고 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약(본계약)이 체결되었다고 볼 수 없음은 앞서 본

바와 같다. 매매 계약금에 관한 민법 제565조 제1항 규정과 달리, 가계약금은 해약금에 관한 규정이 없으므로 별도의 약정 없이 당연히 해약금의 성질을 가지는 것은 아니다. 가계약의 법적 구속력 존부와 범위, 수수된 가계약금이 해약금의 성질을 가지는지는 당사자의 의사 해석의 문제이므로 가계약의 체결 동기와 경위, 목적 등을 고려하여 당사자의 의사를 해석하여야 한다.

앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지에 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 AB에게 이 사건 건물의 매도를 의뢰하였고, 원고들은 AC를 통하여 피고측에 매수 의사를 전달한 점, ② 원고들과 피고가 서로 대면하거나 직접 교섭하지 않은 점, ③ 당사자나 중개인들이 가계약금을 해약금으로 인정하기로 제안하거나 합의한 사실이 없는 점, ④ 가계약금이 수수된 당시 매매계약의 중요사항인 계약금, 중도금과 잔금의 액수나 지급시기, 소유권이전시기와 이 사건 토지에 설정된 근저당권의 처리 등에 관하여 의견 교환이나 의사의 합치가 이루어지지 않아 장차 본계약 체결이 확실히 보장되었다고 볼 수 없는 점 등을 고려하면, 원고들과 피고 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약은 장래의 교섭에 의하여 중요한 내용이 정해질 것이 예정되어 있었고 그 내용에 따라 계약이 결렬될 수도 있는 불분명한 상태에 있었다고 보아야 하고, 가계약금에 해약금 등 법적 구속력을 부여할 수는 없다. 원고들이 지급한 가계약금 합계 1억 6,000만 원은 이 사건 건물을 매수할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 지급한 일종의 증거금으로서, 이후 매매계약이 체결될 경우 대금 중 일부의 지급에 갈음하되 계약이 체결되지 않을 경우에는 원고들에게 반환될 것이 전제된 돈으로 보아야 한다. 원고들과 피고 사이에 매매계약(본계약)이 성립되지 않은 이상 피고는 원고들에게 위 가계약금 합계 1억 6,000만 원을 반환할 의무가 있다.

3) 소결론

피고의 가계약금 반환의무는 이행의 기한이 없는 채무이므로 이행청구를 받은 이후 지체책임이 있다. 청구취지 기재 지연손해금 기산일인 2021. 6. 26. 현재 원고들의 반환요구가 중개인들을 거쳐 피고에게 도달하였다고 인정할 증거가 없다(AC은 2021. 7. 2. AB에게 '(원고들과) 상의해보고 계약을 하든지 소송으로 가든지 하겠다'고 말하기도 하였다). 갑 제6호증의 1 기재와 변론 전체의 취지에 따르면 원고는 2021. 7. 22. 피고의 주소지로 가계약금 2,000만 원을 반환하라는 취지의 내용증명을 발송한 사실이 인정되고, 그 무렵 위 내용증명이 피고에게 도달된 사실은 추정된다.

그렇다면 피고는 원고들에게 별지 표 기재 각 돈 및 이에 대하여 이행청구를 받은 다음날인 2021. 7. 23.부터 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 5. 17.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 각 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황지원

순번	원고	청구금액	호수
1	A 주식회사	10,000,000	AI호
2	B 주식회사	5,000,000	AJ호
3	주식회사 C	20,000,000	AK호, AL호
4	주식회사 D	5,000,000	AM호
5	주식회사 E	5,000,000	AN호
6	주식회사 F	5,000,000	AO호
7	주식회사 G	10,000,000	AP호
8	H 주식회사	5,000,000	AQ호
9	주식회사 I	10,000,000	AR호
10	유한회사 J	5,000,000	AS호
11	주식회사 K	5,000,000	AT호
12	주식회사 L	5,000,000	AU호
13	주식회사 M	5,000,000	AV호
14	주식회사 N	5,000,000	AW호
15	주식회사 O	20,000,000	AX호
16	주식회사 P	5,000,000	AY호
17	주식회사 Q	5,000,000	AZ호
18	R 주식회사	5,000,000	BA호
19	주식회사 S	5,000,000	BB호
20	주식회사 T	5,000,000	BC호
21	주식회사 U	5,000,000	BD호
22	유한회사 V	5,000,000	BE호
23	주식회사 W	5,000,000	BF호
	합계	160,000,000	

