

# 울 산 지 방 법 원

## 제 2 민 사 부

### 판 결

사 건 2020나12219 가계약금

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

제 1 심 판 결 울산지방법원 2020. 4. 8. 선고 2019가소30849 판결

변 론 종 결 2021. 5. 4.

판 결 선 고 2021. 6. 1.

### 주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

### 청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 2019. 9. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 2. 항소취지

주문과 같다.

# 이 유

## 1. 인정사실

가. 피고는 울산 중구 C 소재 D아파트 E호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자로, 공인중개사 F을 통하여 피고에게 이 사건 아파트를 매도하기로 하였다.

나. 원고는 2019. 9. 16. F으로부터 아래와 같은 문자메세지를 받고, 같은 날 피고 명의 계좌로 500만 원을 송금하였다.

주소: D아파트 E호(이 사건 아파트)

매매대금: 4억 5천만 원

- 현시설물 상태의 계약임
- 계약금 일부 2019-09-16(500만 원) 아래 계좌로 입금하기로 함
- 매도인 계좌번호  
농협: G B(피고)
- 계약서 작성일 일주일 이내 협의
- 계약서 작성시 계약금 10% 입금
- 잔금일(12월 중순, 상호협의)하기로 한다.

이 계약을 진행합니다. 계약금의 일부도 계약금과 같은 효력을 지니므로 계약을 해지할 경우 매도인은 계약금 일부의 2배, 매수인은 계약금 일부 포기시 계약을 해지할 수 있습니다.

이에 이의가 있으시면 입금 전에 문자로 알려주십시오.

D아파트 E호(이 사건 아파트) 매매

1) 계약일시: 2019-09-19(목) 오후 6시 30분

2) 장소: H부동산

3) 준비물: 신분증, 도장, 계약금

계약금은 매매금액의 10% 선에서 준비해 주시면 되고, 통장으로 보낼 수 있게 미리 한도액을 정해 놓으시면 됩니다. 9월 19일에 뵙겠습니다.

다. 피고는 2019. 9. 19. 이 사건 아파트에 대한 매매계약을 체결하지 아니하겠다는 의사를 밝히고, 2019. 9. 27. 원고 명의 계좌로 700만 원을 송금하였다.

【인정근거】 (생략)

## 2. 원고의 주장

피고는 원고와 사이에 이 사건 아파트 매매계약에 대한 가계약(이하 '이 사건 가계약'이라 한다)을 체결하면서 매도인이 이 사건 가계약을 파기할 경우 가계약금의 배액을 상환하기로 약정하였다. 피고는 이 사건 가계약을 일방적으로 파기하면서 이 사건 아파트에 대한 매매계약 체결 의무의 이행을 거부하였으므로, 원고에게 이 사건 가계약에서 정한대로 가계약금의 배액인 1,000만 원을 지급할 의무가 있는데, 그 중 700만 원만 지급하였을 뿐이므로 나머지 미지급액 300만 원을 지급하여야 한다.

## 3. 청구원인에 대한 판단

### 가. 관련 법리

1) 해약금계약과 위약금계약은 서로 별개이다. 해약금계약이란 약정 해제권 유보 조항 중 특히 일정한 금액, 즉 해약금을 계약 상대방에게 지급함으로써 주된 계약을 해제할 수 있도록 정한 당사자 사이의 합의를 말하고, 위약금이란 채무불이행의 경우

에 채무자가 채권자에게 지급할 것을 약속한 금전으로서, 위약금 지급에 관한 약정을 위약금계약이라 한다.

2) 한편, 계약금의 경우 민법 제565조 제1항에 따라 원칙적으로 계약금의 성질을 가지지만, 증거금 등 가계약금에 대하여는 이러한 규정이 없으므로, 가계약금이 당연히 계약금의 성질을 가지는 것으로 해석할 수 없다. 결국 가계약의 법적 구속력의 존부와 범위, 수수된 가계약금이 계약금의 성질을 갖는지는 가계약에 관여한 당사자의 의사 해석의 문제이다. 나아가 가계약금을 위약금으로 하는 특약, 즉 위약금계약이 있을 때에 한하여 그 가계약금은 비로소 위약금의 성질도 함께 가진다.

#### 나. 판단

1) 우선 원고가 피고에게 송금한 500만 원은, 매수인이 매도인에게 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히며 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 교부한 일종의 증거금으로서, 매매계약 본계약이 체결되는 경우 그 매매대금 중 계약금 일부의 지급에 갈음하되 본계약이 성립하지 않을 경우에는 반환할 것이 전제되는, 이른바 '가계약금'에 해당하는 것으로 보인다(피고도 항소장이나 2020. 7. 2.자 석명보정서를 통하여 '정식으로 매매계약서를 작성하지 않았다'고 주장하며, 이 점을 지적하고 있다). 따라서 쌍방간에 가계약을 위반하거나 본계약 체결을 거부할 경우에 본계약의 계약금 상당액을 위약금이나 계약금으로 지급한다는 내용의 약정이 당연히 성립한다고 볼 수 없다.

2) 다만, 원고와 피고는 F으로부터 각 '이 사건 아파트에 대한 매매계약 체결 의무를 이행하지 아니하는 경우, 매도인은 가계약금의 2배, 매수인은 가계약금 포기시 계약을 해지할 수 있다.'라는 내용의 문자메세지를 받고, 이에 이의 없이 가계약금을 수수한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 의하면 당사자 사이에 가계약금을 계약금으로 한다

는 점에 대하여 의사의 합치가 있었다고 봄이 상당하다.

3) 그러나 이에 더 나아가 이 사건 가계약 체결 당시 당사자 사이에 위 가계약금을 위약금으로 정하는 약정이 있었는지에 관하여 살피건대, 피고가 본계약 체결 의사를 철회하고 원고로부터 계약금 배액의 지급을 요구받자 며칠 후 원고에게 그 일부인 700만 원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 종합해 보면, 위 사실만으로는 당사자 사이에 별도의 위약금약정이 체결되었음을 인정할 만한 증거가 없다. 그렇다면 이 사건 가계약금은 해약금을 넘어, 위약금의 성질까지 가진다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

가) 이 사건의 경우 원고와 피고는 서로 대면하지 아니한 상태에서 이 사건 아파트에 관한 중개 의뢰를 받은 공인중개사 F으로부터 앞서 본 바와 같은 문자메세지만을 전달받고 500만 원을 수수하였다.

나) 위 문자메세지에 의하면 쌍방 간에 가계약을 위반하거나 본계약 체결을 거부할 경우에 가계약금 상당액을 위약금으로 지급한다는 내용은 없다. 가계약금을 포기하거나 가계약금의 배액을 제공하여 해약할 수 있다는 이른바 해약금약정은 채무불이행 시에 계약금 상당액을 손해배상액으로 예정하는 약정과 다르다.

다) 나아가 원고와 피고가 위 문자메세지에 기재된 내용 외 별도로 위약금약정을 하였다거나, 해약금약정을 위약금약정으로 간주하기로 합의하였다고 인정할만한 특별한 사정 또한 확인되지 아니한다. 원고 스스로, 피고가 그 이행의무를 거절하고 있음을 밝힘과 동시에, 「이 사건은 피고가 서면이라도 지급하겠다는 약속을 하였으면 일어나지 않았을 아주 기본적인 사건이다.」 라고 한 '2021. 4. 16.자 화해권고결정에 대한

이의신청서'의 내용 역시 원고와 피고 사이에 위약금약정이 없었음을 뒷받침한다.

#### 4. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심 판결은 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장      판사      이준영

                 판사      장성신

                 판사      박관형