

대법원 2021. 9. 30. 선고 2021다248312 판결

【약정금반환】 , 【미간행】

【참조조문】

민법 제105조 , 제568조

【전문】

【원고, 피상고인】 김경희 (소송대리인 변호사 이빛나)

【피고, 상고인】 김명숙 (소송대리인 법무법인 지혁 담당변호사 김가람)

【대상판결】

【원심판결】 울산지법 2021. 6. 29. 선고 2020나10145 판결

【주문】

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

【이유】

상고이유를 판단한다.

1. 가계약금에 관하여 해약금 약정이 있었다고 인정하기 위해서는 약정의 내용, 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등에 비추어 정식으로 계약을 체결하기 전까지 교부자는 이를 포기하고, 수령자는 그 배액을 상환하여 계약을 체결하지 않기로 약정하였음이 명백하게 인정되어야 한다. 한편 가계약서 작성 당시 매매계약의 중요 사항인 매매목적물과 매매대금 등이 특정되고 중도금 지급방법에 관한 합의가 있었다면, 당사자들 사이에 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다고 볼 수 있다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 참조).

2. 원심은 다음과 같은 이유로 원고와 피고 사이에 가계약금을 해약금으로 하는 약정이 있었다거나, 가계약금의 수수를 통해 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립한 결과 가계약금에 관하여 민법 제565조 가 적용되

는 것으로 볼 수 없다는 취지로 판단하였다.

가. 매수인인 원고와 매도인인 피고는 직접 대면하거나 연락하지 않고 각자의 공인중개사 사무소를 통해 상대방 의사를 전달받았다.

나. 원고는 피고 측 공인중개사의 계좌로 가계약금 2,000만 원을 송금하였는데 그 송금 경위에 관하여, 원고가 대출금리를 알아보는 기간 동안 피고 측 공인중개사에서 가계약금을 보관하고 있다가 대출이자 4% 이상이 되면 가계약금을 반환받기로 하고 이를 송금하였다고 주장하고 있다.

다. 피고는 자신의 공인중개사로부터 ‘실제 매도금액은 5억 8,000만 원인데 원고와 매매계약서는 6억 원으로 작성하고 그 차액 2,000만 원과 피고가 부담할 중개보수 500만 원을 합친 2,500만 원을 선불로 지급해준다면 가계약금을 송금해주겠다.’는 제안을 받고 이에 응하여 가계약금을 송금받았다. 이와 같이 피고가 원고에게 실제 매도금액을 속이는 것을 조건으로 공인중개사로부터 가계약금을 송금받은 것을 두고 진정한 의미의 가계약금이 수수되었다고 평가하기 어렵다.

라. 나아가 원고와 피고 사이에 매매계약의 본질적 사항인 계약금, 중도금 액수 및 지급방법, 잔금의 구체적 액수 및 지급방법, 부동산 인도 시기 등에 관하여 구체적인 의사의 합치가 있었던 것으로 볼 정황도 확인되지 않는다.

3. 앞서 본 법리와 기록에 비추어 보면 이러한 원심의 판단을 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유와 같은 관습법이나 조리에 의한 가계약 해석에 관한 판단누락이나 가계약의 성질에 관한 법리오해 및 가계약금 수수 경위에 관한 심리미진의 위법이 있다고 볼 수 없다.

4. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 민유숙(재판장) 조재연 이동원 천대엽(주심)