

공인중개사와 의사연락, 가계약금 송금 BUT 매매계약 체결 불발 - 매매계약 및 계약금  
일부 불인정 + 받은 금액 반환, 배액 지급의무 불인정: 전주지방법원 2022. 4. 21. 선고  
2021나6726 판결



## 1. 사안의 개요

- A. 아파트 소유자(피고) 부동산 공인중개사에게 매매 중개 위임
- B. 12/8 매수인(원고) 중개사에게 매수의사 표명 및 매도인 은행계좌로 1천만원 송금
- C. 그 후 동일(12/8) 중개사가 매수인에게 문자 발송 "매매가액 2억3천만원, 12/8 1천만원 가계약금, 12/12 계약서 1천만원, 중도금 5백만원, 2/26 잔금 2억5백만원" + "12/12 계약서 작성 예정, 추가 계약금 1천만원, 중도금 5백만원 준비"

- D. 공인중개사는 매도인(피고) 매매계약 체결 의사 없음 전달 받고, 매수인(피고)에게 매매계약 해지 문자 발송 + 받은 1천만원 송금

## 2. 당사자 주장 및 쟁점

- A. 매수인(원고) 주장요지 - 매매계약 주요사항 의사합치로 매매계약 성립 + 계약금 2천만원 + 해약금은 그 배액인 4천만원 + 또는 적어도 실제 지급한 1천만원의 배액 2천만원 지급 의무 있음
- B. 매도인(피고) 주장요지 - 매매계약 불성립 + 가계약금 1천만원
- C. 쟁점 - 매매계약의 성립여부 및 가계약금 배액 반환의무 여부

## 3. 판결요지

(1) 이 사건 매매계약이 성립하였다고 인정할 수 없다.

- A. 문자메시지에 이 사건 1,000만 원이 가계약금으로 명시되어 있는 점
- B. 공인중개사는 소유자로부터 매매 중개를 위임받았을 뿐이고, 그 매매계약 체결 권한을 위임받은 것은 아니므로, 전달받은 이 사건 매매계약의 매매대금

및 지급기일에 관한 사항을 원고에게 전달하고 이를 통하여 원고와 피고 사이에 위와 같은 사항에 관한 합의가 이루어졌다고 하더라도, 이는 이 사건 매매계약의 주요 사항에 관한 교섭이 이루어진 것에 불과한 점

- C. 원고와 피고는 상호간의 매매를 중개한 공인중개사를 통하여 간접적으로 연락하였을 뿐 직접 연락한 사실이 없고, 이 사건 매매계약에 관하여는 원고가 피고에게 이 사건 1,000만 원을 지급할 당시부터 별도로 당사자들이 직접 참석하거나 당사자로부터 매매계약서 작성 권한을 위임받은 사람이 참석하여 매매계약서를 작성하기로 예정되어 있었는데, 이 사건 1,000만 원이 지급될 당시 매매대금 및 그 지급기일에 관한 당사자 사이의 합의가 있었다고 하더라도, 이 사건 매매계약 체결에 관한 당사자의 의사는 매매계약서를 작성함으로써 이 사건 매매계약을 성립시키겠다는 의사였다고 보이고, 이러한 모습이 공인중개사의 중개를 통한 부동산 매매의 일반적인 거래관행에도 부합하는 점

(2) 송금한 1,000만 원의 법적 성격 - 가계약금

- A. 매매계약이 성립하지 않았다면, 그 종된 계약인 계약금계약도 성립하지 않았다고 보아야 함

- B. 1,000만 원은 매수인이 매도인에게 매매목적물에 관한 매매계약을 체결할 의사가 있음을 밝히면서 장차 계속될 매매계약 교섭의 기초로 지급한 일종의 증거금인 '가계약금'이라고 봄이 타당하다.
- C. 매매계약과 그에 종된 계약금계약 불성립 - 계약금의 일부로 지급되었음을 전제한 매수인의 주장은 이유 없음

(3) 가계약금 배액 반환의무 불인정

- A. 유상계약을 체결함에 있어서 계약금 등 금원이 수수되었다고 하더라도 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 있는 경우에 한하여 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진 것으로 볼 수 있을 뿐이고, 그와 같은 특약이 없는 경우에는 그 계약금 등을 손해배상액의 예정으로 볼 수는 없다(대법원 1996. 6. 14. 선고 95다11429 판결 등 참조).
- B. 원고와 피고 사이에 별도의 위약금 약정이 있었다고 인정할 수 없음
- C. 설령 원고의 주장과 같이 피고가 유효하게 성립한 이 사건 매매계약을 일방적으로 파기하여 원고에게 채무불이행책임을 부담한다고 하더라도, 피고가 원고에게 그 계약금으로 정한 2,000만 원의 배액이나 그 일부로 지급된 이 사건 1,000만 원의 배액 상당액을 위약금으로 지급할 의무를 부담한다고 볼

수 없다.

첨부: 전주지방법원 2022. 4. 21. 선고 2021나6726 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 매출조작, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)