

# 가계약금을 해약금으로 하는 명시적 약정 없다면

—임대차 계약 포기하더라도 집주인이 몰취 불가

### [대법원 판결]

아파트 매매계약을 앞두고 가계약금을 집주인에게 송금할 경우, 명시적인 계약 또는 가계약금을 해약금으로 하기로 하는 약정이 따로 없었다면 가계약금을 해약금이라고 볼 수 없으므로 중간에 임대차계약이 체결되지 않는 것으로 확정되더라도 가계약금을 집주인이 몰취할 수 없다는 대법원 판결이 나왔다. 명시적 계약 또는 가계약금 수수에 있어 이를 해약금으로 처리하기로 하는 약정이 있었다고 볼만한 특별한 사정이 없는 한, 교섭단계에서 수수되는 가계약금을 해약금으로 볼 수 없다는 취지다.

대법원 민사2부(주심 이동원 대법관)는 지난달 29일 A 씨가 B 씨 등을 상대로 낸 임차보증금 반환소송(2022다247187)에서 원고패소 판결한 원심 일부를 파기하고 사건을 서울중앙지법으로 돌려보냈다.

A씨는 아파트의 임대차계약에 관한 교섭단계에서 집 주인인 B씨에게 가계약금 300만원을 지급했다가 뒤늦게 개인사정으로 임대차계약 체결을 포기한 후 가계약금의 반환을 구하는 소송을 냈다.

이 사건에서는 가계약금을 해약금으로 볼 수 있는지 여부가 쟁점이 됐다. 해약금으로 볼 경우 본계약 체결을 포기한 A 씨는 반환을 요구할 수 없다.

1,2심은 이 사건 가계약금을 해약금으로 해석해 원고패소 판결했다.

하지만 대법원은 판단을 뒤집었다.

재판부는 “가계약금에 관해 해약금 약정이 있었다고 인정하기 위해서는 약정의 내용, 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의해 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래 관행 등에 비춰 정식으로 계약을 체결하기 전까지 교부자는 이를 포기하고, 수령자는 그 배액을 상환해 계약을 체결하지 않기로 약정했음이 명백하게 인정돼야 한다.”고 밝혔다.

이어 “당사자 사이에 가계약금을 해약금으로 하는 약정이 있었음이 명백히 인정되지 않는 한 A 씨가 스스로 계약 체결을 포기하더라도 가계약금이 B 씨에게 몰취되는 것으로 볼 수는 없다.”고 판시했다.

(출처/법률신문)