

아파트 가계약 파기 시, 반환일까 배상일까

**김 대 희 변호사의
슬기로운 법 생활**

아파트 매매를 할 때 가계약금을 지급하는 경우는 흔히 볼 수 있는데, 그와 관련된 분쟁도 종종 발생한다. 가계약금을 걸어 둔 것만으로 본 계약이 성립했다고 볼 수 있는지, 가계약 단계에서 파기하는 경우 가계약금을 돌려주기만 하면 되는 것인지, 아니면 위약금을 별도로 지급해야 하는 것인지 등이다.

가계약이라는 법률행위는 법률에 규정된 것은 아니고, 부동산 매매 실무에서 발생한 것으로 법원이 법리를 정립해 왔다. 법원은 가계약 또한 결국 계약의 일종이므로 당사자의 의사표시 해석의 문제로 보고, 사안에 따라 가계약의 내용과 효력을 구체적이고 개별적으로 판단하고 있다. 모든 가계약에 일반적으로 적용되는 법리는 없고, 사안별로 가계약의 의미가 달라질 수 있다는 것을 염두에 두어야 한다.

가계약이라는 명칭에서도 알 수 있듯이, 가계약만으로는 본계약의 성립을 인정하기가 어렵다. 가계약을 체결했고, 가계약금을 지급했다는 이유만으로 매도인에게 본계약을 체결하거나 본계약상의 의무를 이행하도록



록 법률상 강제할 수 없고, 본계약을 체결해야 비로소 본계약상의 법률상 의무의 구속을 받게 된다. 다만, 가계약이라는 명칭에도 불구하고 ▲본계약상의 중요한 내용 ▲매매목적물 ▲매매대금의 지급방법 및 지급시기 등 구체적인 내용이 포함되어 있다면 사실상 본계약의 체결로 보아 본계약의 성립을 인정할 여지도 있다.

만약 가계약이라는 명칭에도 법률상으로는 본계약이 체결된 것으로 인정된다면, 해약금 해제는 가계약금을 기준으로 이뤄지는 것이 아니라 본계약상의 계약금이 기준이 된다. 즉, 가계약금 300만원을 지급했는데, 계약금을 1000만원으로 한 본계약의 성립이 인정된다면, 매수인은 계약을 해제하기 위해 이미 지급한 300만원 외에 700만원을 추가로 지급해야 계약금 해제가 가능해진다. 매도인은 가계약금 300만원의 배액인 600만 원이 아니라, 1300만원을 반환해야 계약금 해제가

가능해질 수 있는 것이다.

다음으로 가계약 단계에서 일방이 가계약을 파기하는 경우, 법원은 특별한 사정이 없는 한 가계약금을 반환하도록 하고 가계약금을 종결시키는 것이 당사자의 의사라고 보고 있다. 가계약을 체결할 때에는 대체로 문자에 간단한 내용 정도만 주고받으면서 가계약금을 지급하는데, 그 내용에 “가계약 파기시 가계약금은 위약금으로 배상” 이런 취지의 문구가 없는 이상, 매도인 또는 매수인이 자유롭게 가계약을 파기하고, 가계약금은 매도인이 매수인에게 돌려주는 것으로 끝나는 것이다. 반면, 위와 같은 혹은 비슷한 문구가 있는 경우, 매도인이 일방적으로 파기할 경우 받은 가계약금의 배액을 배상하는 방법으로 매수인이 일방적으로 파기하는 경우 지급한 가계약금을 포기하는 방식으로 위약금을 지급해 가계약이 종료된다.

가계약을 체결할 때 해당 가계약이 본계약인지 아니면 가계약인지, 가계약이라면 가계약상의 위약금 의무가 존재하는지 여부를 문자메시지 등을 통해 명확히 한 후 가계약금을 지급하거나 지급받는 것이 가계약상의 분쟁을 최소화할 수 있는 방법이다. 가계약을 중개하는 공인중개사 또한 이런 내용을 명확히 해 가계약을 중개하는 것이 바람직하다.

/법무법인 바른

인공지능 국감

기자 수첩
안 승 진
(금융부)

올해 국정감사의 핵심 안건은 단연 인공지능(AI)이었다. AI 산업 육성을 위한 국가 차원의 경쟁력 제고 방안이 논의됐고, 최근 금융권에서 잇따른 대규모 AI 위협까지 도마에 올랐다. AI가 시각적으로 정리한 자료를 활용하는 의원도 여럿 등장했다.

인듯 보면 AI의 활용이 국감장의 긍정적으로 풍경을 바꾼 모습이지만, 실상은 그렇지 못했다. 몇몇 의원들은 인공지능이 내놓은 자료나 견해를 무책임하게 인용하며 국감의 수준을 떨어뜨렸다. 출처나 신뢰성이 명확히 검증되지 않은 자료가 인용됐고, AI가 질문자의 의도에 맞춰 내놓은 답변들이 국민의 여론인 것처럼 피감기관의 관계자들에게

제시됐다.

국정감사의 기능은 입법부에 의한 행정부의 견제 및 비판이다. 행정부가 세금을 집행하는 과정에서 무분별한 예산이 투입되지 않도록 검토하며, 정부의 각 부처가 주요 현안에 대해 적절하고 기민하게 대응할 수 있도록 감시해야 한다. 그만큼 정부적 판단과 표현의 선택이 중요한 국감장이지만, AI가 내놓은 답변들은 “AI는 이렇게 말하더라”라며 책임 없이 던져졌다. 심지어 검증된 데이터가 생명인 정부위·재경위 국감에서도 출처를 AI로 제시한 자료가 등판했다.

정치인의 언어에는 책임이 따른다. AI가 내놓은 결과물은 참고 자료는 될 수 있지만, 검증의 의무를 면제하지 않는다. AI를 빌려 지적을 던지고, 명백한 오류나 드러났을 때 “AI가 내놓은 의견일 뿐”이라며 책임을 회피하는 정치는 국민에 대한 기만이다.

이재명 대통령도 이번 ‘AI 국감’의 책임에

서 자유롭지 못하다. 이재명 대통령은 지난 21일 자신의 사회관계망서비스(SNS)에서 “제미니에게 물어봤다”라며 구글의 AI비서인 ‘제미니’의 답변을 인용했는데, 야당은 법사위·과기부·정무위 등 주요 부처 국감에서 “제미니가 이렇게 말하더라”라며 정부를 겨냥한 비판에 AI를 등판시켰다. 국정 책임자부터 여야 의원에 이르기까지, AI를 책임질 필요가 없는 정치적 발언을 위한 핑계막이로 활용하는 모양새가 됐다.

AI시대가 빠르게 본격화하면서 AI의 역할도 확대하고 있지만, 정치권의 책임감은 기술의 발전을 따라가지 못하는 모습이다. 정책설계에서는 단 1%의 오차도 큰 나비효과를 불러온다. 정확한 수치와 데이터가 핵심인 금융·경제분야에서는 더욱 그렇다. 숫자 하나에 시장 전체가 흔들리는 영역에서도 책임소재를 외주하는 지금의 행태는 중단돼야만 한다.

/asj1231@metroseoul.co.kr

재미로 보는 오늘의 운세 10월 26일 (음 9월 16일) 포춘토리(www.fortunetory.com)



48년생 매사가 기로에 서서 갈등을 느끼게 됩니다. **60년생** 양심에 가책을 느끼게 됩니다. **72년생** 귀인은 동쪽에 있습니다. **84년생** 올라르지 못한 생각은 멀리하는 것이 좋겠습니다.



49년생 자녀에게 좋은 소식이 있을 것입니다. **61년생** 너무 급하게 나아가지는 마세요. **73년생** 지병이 있다면 꾸준한 치료를 요합니다. **85년생** 스스로 일을 처리해도 결과가 매우 좋습니다.



50년생 복운을 만나 평온해 지겠습니다. **62년생** 각별한 주위가 요구된다고 하셨습니다. **74년생** 몸관리에 유념하세요. **86년생** 전화위복이란 이럴 때 쓰는 말이라 할 수 있겠습니다.



51년생 외출을 삼가하세요. **63년생** 허황되게 갖지 못할 물건에 마음을 두게 됩니다. **75년생** 소박한 행복을 꿈꾼다면 매우 길하겠습니다. **87년생** 이직운이 없으니 현 상황에 만족하는 게 좋습니다.



52년생 재정문제가 당분간 어려워집니다. **64년생** 좋은 결심이 있으리니 중간에 포기하지 마세요. **76년생** 사소한 근심거리가 있습니다. **88년생** 뒷사람한테 안 좋은 인상을 주게 됩니다.



53년생 주위 사람들과 거리감이 생기게 됩니다. **65년생** 여행은 기분전환에 도움이 될 것입니다. **77년생** 구설수에 오를 수 있으니 주의하세요. **89년생** 나아가야 할 길을 잃고 방황할 수 있겠습니다.



54년생 외출보다는 집에 있음이 좋으리라 봅니다. **66년생** 가까운 친구들과 오붓한 시간을 보내게 됩니다. **78년생** 불편한 잠자리를 갖게 됩니다. **90년생** 자신의 의지를 확고히 할 때입니다.



55년생 안 좋은 일을 겪게 됩니다. **67년생** 친구의 도움을 청하는 것이 좋을 것입니다. **79년생** 건강운이 길하지 못합니다. **91년생** 보명한 판단이 서지 않는 일은 추진하지 않는 것이 좋습니다.



56년생 의욕이 떨어지고 기운이 없습니다. **68년생** 남에게 피해를 주서는 안됩니다. **80년생** 유흥에 많은 시간을 소비하게 될 것입니다. **92년생** 공로를 취하는 자리라 의지가 솟구칩니다.



57년생 좋지 않은 시기라고 할 수가 있습니다. **69년생** 상하가 서로 화합하여 우의를 돈독히 합니다. **81년생** 꿈 같은 시기를 만났습니다. **93년생** 사랑은 생각도 못했던 곳에서 다가옵니다.



58년생 친구들과 즐거운 시간을 보내게 됩니다. **70년생** 여행을 떠나기에 좋은 시기입니다. **82년생** 마음을 여러 모든 사람이 나의 벗이 됩니다. **94년생** 모든 일이 원만히 풀려 나갑니다.



59년생 자신의 허물을 면할 수 있을 것입니다. **71년생** 부모님의 도움으로 어려운 고비를 넘깁니다. **83년생** 사원들의 단합이 필요로 하는 시기입니다. **95년생** 컨디션이 좋지 못한 하루입니다.



김상회의四季

오디세이

영화 <오디세이>에 엄청난 관객이 몰리면서 인기를 끌었다. 고대 그리스의 서사시가 바탕인 이 작품의 중심에는 오디세우스라는 남자가 있다. 그는 트로이 전쟁을 치른 후에, 바다를 건너고, 온갖 유혹과 위험을 지나 마침내 자신이 돌아가야 할 곳으로 향한다. 영화는 상상하기 힘든 험한 일을 겪어도 주인공이 끝내 자신의 길을 포기하지 않는다는 메시지를 보여준다. 오디세우스에게 귀향은 단순히 집으로 돌아가는 일이 아니다. 잃어버린 자기 자신을 되찾는 여정이기도 하다. 낯설고 위험한 수많은 섬과 그곳에서 만나는 기괴한 사람들, 신들의 분노와 폭풍이 몰아치는 바다를 지나면서 그는 끊임없이 시험받는다. 영화에 깊이 빠져드는 이유는 거친 풍랑에 배가 부서지고 가족 같은 동료들 잃으면서도 끝내 귀향을 포기하지 않는 주인공의 모습에, 자기의 삶을 투영하는 것이다.

스크린 속 인생에서는 오디세우스가 주인공이지만, 현실의 인생이라는 영화에서는 관객 자신이 주인공이다. 어떤 사람은 가족의 중병이 모험이고, 어떤 사람은 취업이 고난이다. 누군가는 결혼 자체가 풍랑 몰아치는 항해인 것이고, 누군가는 돈 문제가 신의 시험이다. 사업을 시작하는 것도 회사를 그만두는 것도 모두 자기의 오디세이라는 무대가 되는 것이다. 오디세이의 주인공은 순풍을 만나기도 하고 거센 바람에 배가 난파하기도 한다. 괴물을 만나거나 거인을 만나서 많은 병사를 잃기도 한다. 삶도 그런 여정과 다르지 않다. 때로는 달콤하지만 수시로 쓰디쓴 열매를 던져주는 게 인생이다. 때로는 끝나지 않을 것 같은 가시밭길을 걸어야 할 때도 있다. 어려움 또한 영원히 지속하지는 않으며 지금 건너고 있는 거센 풍랑을 언젠가는 좋은 추억으로 되돌아보는 시기가 올 것이다. 누구나 인생이라는 험한 바다를 건너고 있는 모험의 주인공들이다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

metro 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL: 02)721-9800, FAX: 02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	윤휘중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로 <일반·일간신문, 무료>	서울 가00206	2002년5월28일 제6020호	
일간 메트로경제 < 유료, 월 2만원>	서울 가50111	2017년3월09일 제2124호	

본지는 한국신문윤리위원회의 서약서로서 신문윤리강령을 준수합니다.

매일매일 두뇌트레이닝

새벽 할 일

스도쿠365

문제풀이: 3X3 �도쿠 X는 가로세로, 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

결합형 슄도쿠

결란스도쿠110

문제출제: 손호성

새로운 고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요

http://www.argo9.com

할인도서

1	8	9	7	9	8	6	2	2
8	7	2	9	2	6	8	9	1
9	2	6	8	2	1	7	9	8
9	8	7	2	6	8	9	1	2
6	9	1	8	9	2	2	8	7
2	2	8	1	7	9	8	6	9
7	1	8	9	8	9	2	2	6
8	6	2	2	1	7	9	8	9
2	9	9	6	8	2	1	7	8

8	6	2	2	9	7	1	9	8
2	9	8	9	1	6	2	8	7
7	1	9	8	2	8	6	2	9
2	8	7	6	2	9	9	8	1
9	9	1	8	7	8	2	6	1
8	2	6	1	9	2	9	7	8
1	7	2	2	8	9	8	9	6
6	2	8	9	8	2	7	1	9
9	8	9	7	6	1	8	2	2