

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

가계약금·계약금 반환과 해제: 돌려받을 수 있...

루리의 줍줍이 정리한 글



가계약금·계약금 반환과 해제: 돌려받을 수 있는 경우와 날아가는 경우

루리

가계약금은 법에 따로 정해진 이름이 아니라서, 본계약이 성립하지 않았다면 원칙적으로 돌려받을 수 있다고 안내돼요. 본계약이 성립한 뒤 계약금을 건넨 상태라면 상대방이 이행에 착수하기 전까지 계약금을 포기하거나 배액을 돌려주고 해제할 수 있어요(민법 제565조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제565조>)).

가계약금은 법에 따로 정해진 이름이 아니라서, 본계약이 성립하지 않았다면 원칙적으로 돌려받을 수 있다고 안내돼요. 본계약이 성립한 뒤 계약금을 건넨 상태라면 상대방이 이행에 착수하기 전까지 계약금을 포기하거나 배액을 돌려주고 해제할 수 있어요(민법 제565조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제565조>)).

2026-10-29 기준 국가법령정보센터(법제처) 민법 조문과 정책브리핑 법률 안내를 정리한 일반 설명이에요. 실제 결과는 계약서 문구, 주고받은 문자, 이행 정도에 따라 달라져서 법원이 판단해요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1. 한눈에 비교

구분	가계약금(증거금 성격)	계약금(해약금)
법의 이름	민법에 따로 규정이 없어요	민법 제565조 (https://www.law.go.kr/법령/민법/제565조) 해약금
본계약 성립	성립 전이면 반환이 원칙이라고 안내돼요	계약 당시 교부, 계약 성립이 전제
포기·배액 상환 해제	별도 해약금 특약이 있어야 인정되기 쉬워요	상대방이 이행에 착수하기 전까지 가능
근거	https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148893172 (https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148893172)	https://www.law.go.kr/법령/민법/제565조 (https://www.law.go.kr/법령/민법/제565조)

정책브리핑의 법률 안내(2021.9.15., 문화체육관광부 게재 「생활 속 법률 이야기(8)」)는 가계약금이 당연히 해약금의 성질을 갖는다고 인정받기 어렵고, 본계약이 성립하지 않았다면 반환이 원칙이라고 설명해요. 다만 가계약금을 포기하거나 배액을 상환하면 해지할 수 있다는 특약이 있다면 해약금 약정으로 볼 수 있다고 해요.

2 2. '가계약시 미리 시공한다 하는 매수인': 이행 착수가 변수예요

- 민법 제565조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제565조>)는 "이행에 착수할 때까지"만 포기·배액 상환 해제를 허용해요. 상대방이 계약의 이행에 착수한 뒤에는 이 방식으로 해제하기 어려울 수 있어요.
- 매수인이 계약 성립 전에 먼저 시공이나 입주 준비를 하겠다고 한다면 계약 성립을 인정받는 근거가 될 수도 있고, 반대로 먼저 한 사람의 책임이 될 수도 있어요. 어느 쪽인지는 개별 사정에 따라 법원이 판단해서 **공식 확인**이 필요해요.
- 안전하게 하려면 본계약 전에는 인테리어, 철거, 이사 일정 같은 이행 행위를 하지 않겠다고 문자나 가계약서에 적어 두세요.

3 3. '전세대출 가계약 반환 특약 거절': 입금 전에 정해요

- 전세대출이 안 나올 때 가계약금을 돌려준다는 문구는 법이 정한 서식이 아니라 당사자가 합의하는 특약이에요.

- 집주인이 특약을 거절했는데 그냥 입금하면, 대출이 안 돼도 반환받기 어려울 수 있어요.
가계약금 입금 전에 반환 조건을 문자나 서면으로 남기세요.
- 반환 특약에 들어갈 내용 예시는 이렇게 정리할 수 있어요(법정 문구는 아니에요). 대출 심사 결과 통보일, 반환 기한, 반환 계좌, 위약금 면제.
- 분쟁이 생기면 대한법률구조공단(전화 132)에 상담할 수 있어요(<https://www.klac.or.kr> (<http://www.klac.or.kr>)).

4. 「신축 아파트 중도금 납부 유의사항」

확인 항목	이유
계약금 비율과 납부일	해약금은 약정한 계약금 전체를 기준으로 봐요
중도금 지급일·방법	중도금을 내면 이행에 착수했다고 볼 여지가 있어 이후 해제가 어려워질 수 있어요(공식 확인)
중도금 대출 가능 여부	안 나올 때의 처리를 계약서 특약에 적어 뒹요
위약금 조항	위약금 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고, 부당히 과다하면 법원이 감액할 수 있어요(민법 제398조 (https://www.law.go.kr/법령/민법/제398조) 제2항·제4항)
실거래 신고	매매 계약은 체결일부터 30일 이내 신고(부동산 거래신고법 제3조)

계약금 일부만 낸 경우에도 해제하려면 실제 낸 금액이 아니라 약정한 계약금 전체의 배액을 상환해야 한다고 정책브리핑 안내는 설명해요. 분양계약 세부는 입주자모집공고와 분양계약서가 우선이라서 건설사·시행사 자료로 **공식 확인**하세요.

5. 반환이 안 될 때 순서

- 입금 내역, 가계약서, 문자·카카오톡 대화를 캡처해 보관해요.
- 반환 요구를 문자나 내용증명 같은 기록이 남는 방법으로 보내요.
- 공인중개사가 낀 거래라면 중개사에게 사실 확인을 요청해요.
- 그래도 안 되면 법률구조공단 132에 상담하고, 민사 절차를 알아봐요(**공식 확인**).

6. 가상 예시

C씨(가상)가 집주인 계좌로 가계약금 300만 원을 보냈는데, 계약서도 없고 대금 지급일도 정해지지 않았어요. 이런 경우 본계약이 성립했다고 보기 어렵다는 취지의 설명이 있어요. 실제로는 대화 내용에 해약금 약정이 있었는지가 중요해요.

7. 체크리스트

- 입금 전에 매매·임대 대상과 금액이 문서에 특정돼 있다
- 가계약금의 성격(증거금인지 계약금인지)이 적혀 있다
- 반환 조건(대출 불가, 권리 하자)이 서면으로 있다
- 본계약 날짜가 정해졌다
- 입금 계좌가 소유자 본인 계좌인지 확인했다
- 입금 후 이행 행위(시공, 이사)는 본계약 뒤로 미뤘다

8. 용어 정리

- **가계약금**: 본계약 전에 물건을 잡아 두려고 먼저 보내는 돈이에요.
- **해약금**: 계약금을 포기하거나 배액을 상환하고 계약을 풀 수 있게 하는 돈이에요(민법 제565조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제565조>)).
- **이행 착수**: 중도금 지급처럼 계약을 실제로 이행하는 행위를 시작한 것이에요.
- **배액 상환**: 받은 계약금의 두 배를 돌려주는 것이에요.

9. 자주 묻는 질문

Q. 가계약금을 보냈는데 마음이 바뀌었어요. 돌려받을 수 있나요?

A. 본계약이 성립하지 않았다면 반환이 원칙이라는 안내가 있어요. 다만 해약금 특약이 있었다면 달라질 수 있어요.

Q. 집주인이 마음을 바꾸면 어떻게 되나요?

A. 해약금 약정이 인정되면 받은 돈의 배액을 상환하고 해제하는 방식이 가능해요. 이행에 착수했는지가 쟁점이 돼요.

Q. 계좌를 잘못 보냈어요.

A. 이 경우는 가계약 문제가 아니라 착오송금이에요. 별도 제도는 **공식 확인**하세요.

10 근거로 삼은 공식 출처

- 민법 제565조 (<https://www.law.go.kr/법령/민법/제565조>)(해약금) 및 제398조(배상액의 예정):
<https://www.law.go.kr/법령/민법> (<https://www.law.go.kr/법령/민법>)
- 정책브리핑 「계약 해지하면 계약금을 돌려받을 수 있나요? 생활 속 법률 이야기(8)」:
<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148893172> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148893172>)
- 부동산 거래신고 등에 관한 법률: <https://www.law.go.kr/법령/부동산거래신고등에관한법률> (<https://www.law.go.kr/법령/부동산거래신고등에관한법률>)
- 대한법률구조공단: <https://www.klac.or.kr> (<https://www.klac.or.kr>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🎯 루리에게 추천 상담 받기

11 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.