

서울중앙지방법원 2020. 9. 28 선고 2019가단5315373 판결 [상가분양계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 조율, 담당변호사 이은묵

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 고우, 담당변호사 임태훈

변 론 종 결 2020. 8. 10.

판 결 선 고 2020. 9. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 6,000만 원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 11. 29. 피고로부터, 서울 중구 C 소재 건물 지하 1층 D호와 E호(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)를 분양대금 각 1억 2,200만 원에 분양받고, 위 계약 당일 피고에게 계약금 각 3,000만 원(합계 6,000만 원)을 지급하였다(이하 위 각 분양계약을 '이 사건 분양계약'이라 한다).

나. 1) 이 사건 분양계약에 의하면, 원고는 피고에게, 2019. 12. 27. 1차 중도금으로 각 4,100만 원을, 2020. 1. 29. 2차 중도금으로 각 4,100만 원을 각 지급하여야 하고, 잔금 각 1,000만 원은 보증금으로 대체된다.

2) 그리고 이 사건 계약에 의하면, 원고가 1개월 이상 대금지급을 연체하여 피고가 그 지급을 최고하였음에도 이를 지급하지 않는 경우 피고는 이 사건 계약을 해제할 수 있는데(제8조 1. 가.), 이와 같이 피고가 이 사건 계약을 해제한 경우 원고는 피고에게 계약금 상당의 돈을 위약금으로 물취할 수 있고, 그 물취와 관련하여서는 원고는 소송 등 일체의 이의를 제기할 수 없다(제8조 2. 3.) [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증(각 가지번호 포함)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 관한 판단

피고는 이 사건 계약에 의하면, 원고의 중도금 지급채무 불이행을 이유로 피고가 이 사건 계약을 해제한 경우, 피고는 계약금 상당의 위약금과 관련하여서는 민사소송을 제기하는 등의 방법으로 일체의 이의를 할 수 없으므로, 그 계약금의 반환을 구하는 이 사건 소송은 위 부제소 합의에 반하여 부적법하다는 취지로 주장한다.

살피건대, 이 사건 계약 제8조는 그 내용이 원고의 채무불이행을 이유로 피고가 이 사건 계약을 해제하는 경우 그 계약금을 위약금으로 물취할 수 있고, 그 계약금의 물취와 관련하여서는 원고가 민사소송을 제기하는 등의 방법으로 이의를 하지 않겠다는 내용인데, 이는 이 사건 계약 자체는 유효하게 성립되었음을 전제로, 원고가 그 계약상 채무를 이행하지 않은 경우 물취되는 계약금의 반환과 관련한 소송 등을 금지한다는 것으로 해석하여야 하지, 원고가 이 사건 계약의 성립 내지 효과와 관련한 어떠한 주장도 할 수 없는 것으로 해석할 수는 없다고 보아야 한다.

그런데 원고의 주장내용은 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 계약이 민법 제104조 내지 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관규제법’이라 한다) 제6조, 제9조에 반하여 무효라거나, 민법 제110조에 따라 위 계약을 취소한다는 것으로, 그 계약의 효력 자체를 다투는 취지인바 이와 같은 원고의 청구에 대하여는 이 사건 계약이 유효함을 전제로 그 위약금에 관련된 소송을 제기할 수 없다는 취지의 위 계약 제8조가 적용되지 않는다고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장요지

- 1) 원고는 농부로 건물 분양에 대해서는 아무런 지식이 없었고, 또한 백내장으로 시력이 좋지 않았다. 그런데 피고는 원고의 이러한 궁박, 경솔 무경험의 상태를 이용하여 원고에게 불리한 이 사건 계약을 체결하였는바, 위 계약은 민법 제104조에 반하여 무효이다.
- 2) 또한 이 사건 계약에 따르면 원고가 그 채무를 불이행하면 총 분양대금의 25%에 이르는 계약금을 반환받을 수 없고, 이와 관련된 소송도 제기할 수 없다. 따라서 이 사건 계약은 약관규제법 제6조 제1항, 제2항 제1호, 제9조 제4호에 반하여 무효이다.
- 3) 그리고 피고는 당장 이 사건 각 건물을 분양받지 않으면 더 이상 기회가 없고, 수익률을 보장하겠다는 취지로 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였는바, 원고는 민법 제110조 제1항에 따라 이 사건 계약을 취소한다.

나. 판단

- 1) 먼저 불공정한 법률행위 주장에 관하여 살핀다.
민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 한 요건인 궁박,

경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니라 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, '무경험'이라 함은 일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로서 어느 특정영역에 있어서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 뜻하고, 당사자가 궁박 또는 무경험의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고가 들고 있는 사정만으로 원고가 무경험의 상태에 있었다고 보기에 부족할 뿐 아니라, 이 사건에 있어 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 다음으로 약관규제법 관련 주장에 관하여 본다.

약관규제법의 적용을 받는 약관이란 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 의미하는바(약관규제법 제2조 제1호), 이 사건의 경우 피고는 표준화된 계약양식을 마련하여 두고 이를 이용하여 피고로부터 건물을 분양받는 사람들과 동일한 내용의 계약을 체결하여 온 것으로 보이는바, 이 사건 계약의 내용은 약관에 해당된다.

그런데 약관규제법 제6조에 따라 약관조항이 고객에게 부당하게 불리한 조항으로서 '신의성실의 원칙에 반하여 공정을 잃은 약관조항'이라는 이유로 무효라고 하기 위해서는, 약관 작성자가 거래상 지위를 남용하여 계약 상대방의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 약관조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래질서를 훼손하는 등 고객에게 부당하게 불이익을 주었다는 점이 인정되어야 한다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다214864 판결 참조).

이 사건을 보건대, 위 인정사실에 나타난 아래와 같은 사정, 즉 원고가 문제삼는 약관 조항의 경우

원고의 채무불이행이 있는 경우 피고는 유예기간을 두고 계약의 이행을 촉구한 다음, 그와 같은 이행촉구에도 원고가 계약을 이행하지 않을 때 이 사건 계약을 해제할 수 있다는 것으로 그 해제사유가 당사자의 채무불이행이라는 점에서 민법상 법정해제권과 동일하고, 그 해제 절차 또한 민법의 규정을 구체화 하여 둔 것에 불과한 점, 당사자의 계약 위반이 있는 경우 계약금을 위약금으로 물취한다는 내용은 민법 제398조에 따른 것으로 일반적인 규정인 점, 이 사건 계약상의 계약금이 각 3,000만 원으로 전체 매매대금 1억 2,200만 원의 약 25% 정도이기는 하나 이러한 사정만을 들어 이 사건 계약 내용이 신의성실의 원칙에 반하여 공정함을 잃은 정도라고 보기는 어려운 점, 또한 약관규제법 제9조 제4호는 ‘계약의 해제로 인한 원상회복의무를 상당한 이유 없이 과중하게 부담’시키는 경우에 적용되는데, 원고가 문제삼는 이 사건 계약 제8조는 원고의 채무불이행을 이유로 물취되는 계약금에 관한 내용일 뿐, 그 계약과 관련한 원상회복의무에 관한 내용이 아닌 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 계약이 약관규제법에 위반되어 무효라고 보기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 마지막으로 계약취소 주장에 관하여 살피건대, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 계약의 체결과정에서 피고가 원고를 기망하였다고 보기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

[원고는 민법 제398조 제2항에 따라 위약금의 감액을 구하나, 이 사건의 위약금이 부당히 과다하다고 보기는 어려울 뿐 아니라, 이 사건 계약 및 피고의 계약해지가 유효함을 전제로 위약금의 액수를 다투는 원고의 주장은 이 사건 계약 제8조 제3호에 따라 허용될 수도 없다]

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조상민