

울산지방법원 2017. 4. 26 선고 2016가합23218(본소), 2016가합23225(반소) 판결
[매매대금지급청구 · 부당이득금]

전 문

원고(반소피고)A

피고B주택조합

피고(반소원고)주식회사 상경

변론 종결2017. 4. 5.

판결 선고2017. 4. 26.

주 문

1. 피고 B주택조합과 피고(반소원고) 주식회사 상경은 공동하여 원고(반소피고)에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2016. 1. 21.부터 2016. 7. 21.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고) 주식회사 상경의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 피고들이, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고) 주식회사 상경이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고) 주식회사 상경(이하 '피고 회사'라고만 한다)에게 6억원 및 이에 대하여 반소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들의 지위 및 사업의 경과 등

- 1) 울산광역시는 2013. 2. 7. 원고 소유의 울산 남구 C대 172m² 및 그 지상 건물(이하 토지와 건물을 통틀어 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 포함하는 울산 남구 D 일대 총 426필지, 면적 81,990m²에 대하여 E 주택재개발사업정비구역 지정 및 정비계획을 결정하고 지형도면을 고시하였고, E 주택재개발정비사업조합설립추진위원회(이하 '재개발정비사업 추진위원회'라고 한다)는 이 무렵 토지 등 소유자로부터 조합설립 동의서를 징구하는 등 이 사건 부동산 일대 지역에서 재개발정비사업조합 설립을 추진하였다. 한편, 원고는 재개발정비사업 추진위원회의 위원장직을 수행하였다.
- 2) 피고 B주택조합(이하 '피고 조합'이라고만 한다)은 이 사건 부동산을 포함한 울산 남구 F 일대를 사업부지로 하여 아파트 신축사업(이하 '주택건설사업'이라고 한다)을 시행하기 위해 설립된 지역주택조합이고, 피고 회사는 이 사건 부동산을 포함한 사업부지 지주작업을 대행한 회사이다. 피고 회사는 주택건설사업을 추진하기 위하여, 2014. 6.~7.경 공인중개사인 G과 이 사건 부동산을 포함한 40,012.44m² 부동산에 대한 매입 용역계약을 체결하였고, 2014. 11.경 (가칭)B주택조합 추진위원장, 주식회사 하나자산신탁(이하 '하나자산신탁'이라고 한다)과 대리사무계약을 체결하였다.
- 3) G은 2014. 7. 재개발정비사업 추진위원회의 위원장이었던 원고에게 이 사건 부동산 일대에서 주택건설사업을 추진할 계획임을 알리고 주택재개발정비사업구역 지정 허가의 취소를 요청하였다.
- 4) 피고 회사는 2014. 9.~10.경 이 사건 부동산 일대 지역의 토지 등 소유자로부터 동의서를

징구하는 등 재개발정비사업 추진위원회의 해산 및 정비구역 해제 사업을 추진하였다.

5) 이 사건 부동산 일대 주택재개발정비사업구역의 지정 허가 취소로 인하여 기존 정비업체가 재개발정비사업 추진위원회의 위원장이었던 원고에게 기존에 지출한 자금의 반환을 청구할 것 등에 대비하여, 피고 회사는 2014. 12. 3. 원고와 400,000,000원을 원고 명의 계좌에 예치하고, 소송의 승패와 상관없이 재개발정비사업 추진위원회에서 위 돈을 처리한다는 내용으로 예탁금 약정(이하 '이 사건 예탁금 약정'이라고 한다)을 체결하였고, 하나자산신탁은 2014. 12. 4. 원고에게 400,000,000원을 송금하였다.

6) (가칭)B주택조합 추진위원회는 2014. 12.~2015.경 주식회사 아이에스케이(이하 '아이에스케이'라고 한다)와 행정용역업무 대행계약을 체결하였다.

7) 이 사건 부동산 일대 주민대표 H는 2014. 12. 15. 울산광역시 남구에 재개발정비사업 추진위원회 해산신청서를 접수하였고, 울산광역시는 2015. 5. 14. 이 사건 부동산을 포함한 울산 남구 D 일원에 대한 E 주택재개발구역 기본계획을 변경하여 위 지역에 대한 정비구역 지정 등을 해제하였다.

나. 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결 등

1) 원고는 2014. 12. 26. 피고 회사와 이 사건 부동산을 매매대금 624,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 1차 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 그런데 위 매매계약서의 매수인 란에는 '피고 회사 외 1 법인'이라고 기재되어 있었다.

2) 이 사건 1차 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조 [표시부동산]

울산시 남구 C		대		52	
----------	--	---	--	----	--

▲ 위 지번 토지 지상 및 지하에 존치하는 건물, 수목 건축물 등 등기된 것 등기되지 않은 일체 포함

제2조 [계약조건]

1) 을(매수인)은 표시부동산의 매매대금을 아래와 같이 구분하여 갑(매도인)에게 지불한다.

대금총액	육억 이천 사백만원	
계약금	삼억 원	-

대금총액	육억 이천 사백만원	
중도금	-	2015. 2. 25.
잔금	삼억 이천 사백만 원	2015. 6. 30.

2) 다만, 조합 설립이 지연될 때에는 그 기간을 연장할 수 있다[단, 조합원 50% 이상 확보 시 계약금 지불하며 잔금은 당해 목적물상의 공동주택아파트(지역주택조합사업 포함) 등 사업의 토지가 95% 이상 계약 완료(청구) 시 지급한다].

제3조 [계약의 해제 및 해지]

- 1) 위 제2조 항목의 토지계약금이 입금되지 않으면 본 계약은 자동 해지된다.
- 2) 갑(매도인)이 본 계약을 위반하여 계약이 해지된 경우에는 계약금의 2배에 해당하는 위약금과 해지로 인하여 사업추진이 불가능함에 따라 을(매수인)이 투입한 일체의 경비를 배상하여야 한다.

제4조 [갑(매도인)의 의무]

- 1) 본 약정은 을(매수인)이 당해 목적물상에 지역주택조합사업 추진을 목적으로 하는바, 갑(매도인)은 을(매수인)과 본 계약을 체결한 후 제3자에게 질권, 근저당, 가처분, 이중매매, 권리를 양도하거나 승계 등을 할 수 없다.
- 2) 갑(매도인)은 계약금 수령과 동시에 을(매수인)의 사업승인 등, 인·허가 절차상 필요한 관계서류(토지사용승낙서·인감증명서 등)를 을(매수인)에게 제공한다.

제5조 [제한물건 등의 소멸 및 소유권 이전]

갑은 표시부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수령일 전까지 그 권리의 하자·부담 등을 제거 및 신탁등기 일체 서류를 제출하고 잔금 수령 시 완전한 소유권을 을 또는 을이 지정한 자에게 이전한다.

제6조 [특약사항]

을(매수인)이 갑(매도인)에게 중도금 및 잔금을 기한 내에 지급하지 못할 경우 갑(매도인)의 통보 없이도 본 계약은 해지되며 기 지급된 계약금은 갑(매도인)에게 귀속된다.

1. 추진위 경비 1억원은 계약금 지급시 현금으로 별도 지불한다.
2. 양도소득세는 잔금 지급시 동시에 지급하기로 한다.
- 3) 피고 회사는 2014. 12. 9. 원고에게 원고 소유의 이 사건 부동산을 피고 회사가 매수하여 소유권을 이전받을 때 부과되는 양도소득세 전액을 부담하고, 재개발정비사업 추진위원회에서 집행한 경비 100,000,000원을 '사업부지 계약금 지불 후 2개월 이내에 중도금 지불 시'에 지급한다는 내용의 확인서를 작성해 주었다(합의서에 기재된 경비 지급 약정과 이 사건 1차 매매계약의 특약사항에 기재된 경비 지급 약정을 통틀어 '이 사건 경비 지급 약정'이라고 한다).
- 4) 피고 회사는 2016. 1. 20. 원고와 이 사건 부동산을 매매대금 824,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 2차 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 위 매매계약서의 매수인란은 여전히 '피고 회사 외 1 법인'이라고 기재되어 있었고, 이 사건 1차 매매계약의 특약 사항 중 '1. 추진위 경비 1억원은 계약금 지급시 현금으로 별도 지불한다. 2. 양도소득세는 잔금 지급시 동시에 지급하기로 한다.'는 내용이 삭제되었다.
- 5) 원고는 하나자산신탁으로부터 2015. 2. 25. 3억원, 2015. 5. 11. 1억원, 2016. 1. 22. 4억 2,100만원 및 2016. 6. 10. 300만원 합계 8억 2,400만원을 송금받았다.
- 6) 피고 조합은 2015. 10. 15. 원고에게 이 사건 부동산을 매도할 때 부과되는 양도소득세 전액을 부담하겠다는 취지의 확인서를 작성해 주었는데, 이 사건 부동산의 양도에 부과된 양도소득세는 173,710,080원, 양도소득세할 지방소득세는 17,371,000원이다.
- 7) 원고는 2016. 1. 21. 피고 조합에 이 사건 부동산에 관하여 2015. 12. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료해 주었다.

다. 피고 조합의 설립 및 주택건설사업의 추진 경과 등

- 1) 피고 조합 설립 추진위원회는 2015. 6. 9. 창립총회를 개최하였고, 피고 조합은 2015. 9. 25. 울산광역시 남구청장으로부터 주택법 제32조에 따른 조합설립인가를 받았다[용도: 공동주택(아파트 및 근린생활시설), 사업대지면적: 45,904㎡].
- 2) 피고 조합은 2015. 9.경 코오롱글로벌 주식회사(이하 '코오롱글로벌'이라고 한다)와 공사도급계약을 체결하였고, 2016. 1. 20. 엠에스대현제일차 주식회사 및 엠에스대현제이차

주식회사로부터 66,200,000,000원을 차용하고, 코오롱글로벌, 아이에스케이, I가 위 대출금 채무에 대하여 각 연대보증하는 내용의 대출약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였다.

3) 피고 조합은 2016. 3. 8. 주택건설(대지조성) 사업계획승인을 신청하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 12, 16, 22호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3, 5 내지 7, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 24호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고 회사는 이 사건 2차 매매계약에 따른 매매대금 1억 원을 지급하지 않았는데 이 사건 2차 매매계약은 이 사건 1차 매매계약의 특약 사항에 있던 양도소득세 부과 부분을 매매대금에 합산한 것에 불과하고, 피고 조합은 2015. 10. 15. 원고에게 양도소득세 부분에 대해 연대보증하였으므로 피고들은 연대하여 원고에게 1억원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고는 이를 본소로써 구한다.

나. 피고들

1) 원고는 이 사건 대출약정에 따라 피고들이 사업부지 중 95% 이상의 토지를 확보하지 못하면 대출조건을 충족하지 못하여 사업을 중도에 포기할 수밖에 없다는 사정을 잘 알고 있었음에도 불구하고, 피고들의 주택건설사업에 적극 협조할 의사를 보이면서 피고들이 주택건설사업을 위한 토지 매수를 위하여 많은 비용을 투입하여 더 이상 사업을 포기하거나 철회할 수 없을 정도에 이르렀을 때 이 사건 부동산을 시가보다 2~3배 높은 가격으로 매수할 것과 이 사건 예탁금 약정에 따라 예탁금 4억원을 지급할 것을 요구하였다.

피고들은 주택건설사업 포기라는 막대한 경제적 손해를 피하기 위하여 어쩔 수 없이 원고의 요구대로 매매대금을 정하여 이 사건 2차 매매계약 및 이 사건 예탁금 약정을 체결하였는데, 이는 원고가 피고들의 궁박한 상태를 알고 이용하려는 폭리의사에 기하여 이루어진 법률행위로서 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하므로, 위 매매계약 및 예탁금 약정은 민법 제104조의 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이다.

2) 원고는 재개발정비사업 추진위원회 위원장인 자신이 협조하지 않을 경우 피고들이

주택건설사업을 진행하기 어려운 사정을 이용하여 부당하게 높은 액수로 이 사건 부동산에 관한 2차 매매계약을 체결하였고 피고들이 지급할 의무가 없는 돈(양도소득세 및 이 사건 예탁금 약정에 기한 예탁금 4억원)까지 피고들이 부담하도록 강요하였다. 이는 명백히 권리실행의 수단, 방법이 사회통념상 허용되는 정도나 범위를 넘어선 것으로서 강박에 해당하고, 피고들은 이와 같은 강박에 의한 의사표시로 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다. 따라서 이 사건 2차 매매계약 및 이 사건 예탁금 약정은 피고 조합의 2016. 2. 19.자 내용증명 우편 또는 피고들의 2016. 8. 30.자 답변서의 송달로써 취소되었다.

3) 원고가 지급받지 못하였다고 주장하는 1억원은 이 사건 2차 매매계약에 따른 매매대금의 일부가 아니라 이 사건 경비 지급 약정에 따른 1억원이다. 그런데 원고는 이 사건 부동산 일대 주택재개발정비사업을 추진하며 지출한 경비가 300만원 정도에 불과함에도 1억원이 넘는다고 기망하였고, 피고 회사는 이에 속아 이 사건 경비 지급 약정을 체결하였으므로, 이는 민법 제110조의 사기에 의한 의사표시에 해당한다. 따라서 이 사건 경비 지급 약정은 피고들의 2017. 2. 2.자 준비서면의 송달로써 취소되었다.

원고가 지급받지 못하였다고 주장하는 1억원이 이 사건 경비 지급 약정에 따른 1억원이 아니라고 하더라도, 이 사건 경비 지급 약정은 위와 같이 취소되었으므로, 피고들은 원고로부터 기지급한 1억원의 부당이득반환채권을 가진다고 할 것이다. 이에 피고들은 위 1억원의 부당이득반환채권을 자동채권으로 하여 원고가 주장하는 매매대금채권 1억원과 상계한다.

4) 결국 이 사건 2차 매매계약 및 이 사건 예탁금약정은 위와 같이 무효이거나 취소되었으므로 원고는 피고 회사에게 이 사건 2차 매매계약과 이 사건 1차 매매계약의 매매대금 차액 2억원(= 824,000,000원 - 624,000,000원)과 이 사건 예탁금 약정이 유효함을 전제로 지급받은 4억원의 합계 6억원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 지급하여야 하고, 피고 회사는 이를 반소로써 구한다.

3. 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

원고는 피고들이 미지급한 1억원이 이 사건 2차 매매계약에 따른 매매대금의 일부라고 주장하고,

피고들은 이 사건 2차 매매계약에 따른 미지급 매매대금이 아니라 이 사건 경비 지급 약정에 따른 미지급 경비라고 주장하므로 살피건대, 앞서 거시한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2014. 12. 26. 피고 회사와 이 사건 1차 매매계약을 체결하면서 계약금은 3억원으로, 경비는 계약금 지급시 1억원을 지급하기로 약정한 사실, 원고는 하나자산신탁으로부터 2015. 2. 25. 3억원, 2015. 5. 11. 1억원을 각 송금받은 사실, 원고와 피고 회사가 2014. 12. 9. 작성한 확인서(갑 제4호증)에는 양도소득세의 지급 외에 집행 경비의 지급에 관한 내용이 기재되어 있는데, 원고와 피고 조합이 2015. 10. 15. 작성한 확인서(갑 제2호증의 2)에는 양도소득세의 지급에 관한 내용만이 기재되어 있는 사실, 이 사건 2차 매매계약에 따른 매매대금은 이 사건 1차 매매계약에 있던 양도소득세 부담 부분을 합산한 것으로서, 이 사건 2차 매매계약에 경비 지급 관련 규정은 포함되어 있지 않은 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 따르면 원고가 2015. 5. 11. 하나자산신탁으로부터 지급 받은 1억원은 이 사건 경비 지급 약정에 따른 경비 명목으로 지급된 것으로 볼 수 있다. 따라서 원고가 구하고 있는 1억원은 이 사건 2차 매매계약에 따른 매매대금 일부(양도소득세 부분)에 해당한다. 따라서 위 인정사실을 종합하면, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 공동하여 원고에게 1억원 및 이에 대하여 이 사건 부동산의 소유권이전등기 날짜인 2016. 1. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2016. 7. 21.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 연대지급을 구하고 있으나 피고 조합과 피고 회사가 연대하여 이 사건 2차 매매계약의 매매대금 중 양도소득세 부분을 지급하기로 약정한 사실을 인정할 증거가 없다. 그러나 갑 제2, 4호증의 각 기재에 의하면 피고 회사와 피고 조합은 각자 원고에게 양도소득세의 부담에 관한 약정을 체결한 사실을 인정할 수 있고, 피고 회사와 피고 조합의 양도소득세에 해당하는 각 매매대금 지급의무는 부진정연대의 관계에 있다 할 것이므로 부진정연대채무에 관한 중첩관계를 표시하는 '공동하여'라는 문구를 사용한다).

나. 피고들의 주장 및 반소 청구에 관한 판단

1) 불공정한 법률행위로 인한 무효 주장에 관하여 가) 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 위한 요건인 궁박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니라 그중 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 특정 영역에 있어서의 경험부족이 아니라 거래 일반에 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 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결, 대법원 1997. 7. 25. 선고 97다15371 판결, 대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결 등 참조).

나) 살피건대, 앞서 거시한 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정 또는 추단되는 다음과 같은 사정들을 종합하면 갑 제10호증, 을 제28호증의 각 기재만으로 피고들이 이 사건 2차 매매계약이나 예약금 약정 체결 당시에 경제적 궁박 상태에 있었다거나, 원고에게 피고들의 경제적 궁박 상태를 악용하려는 폭리행위의 의사가 있었다거나, 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 2차 매매계약은 이 사건 1차 매매계약에서 정한 양도소득세 부담 의무를 매매계약에 포함하기로 합의한 것에 불과하고, 이 사건 부동산의 양도소득세는 191,081,080원(= 양도소득세 173,710,080원 + 양도소득세할 지방소득세 17,371,000원)으로 이 사건 2차 매매계약에 따른 매매대금 증액 금액인 2억원과 비슷하므로 이 사건 2차 매매계약이 이 사건 1차 매매계약에서 정한 매매대금보다 부당하게 증액되었다고 인정하기에 부족하다.

② 이 사건 2차 매매계약과 내용상으로 유사한 이 사건 1차 매매계약은 이 사건 대출약정이 체결되기 전에 체결되었으므로 이 사건 1차 매매계약이 체결될 당시 피고 회사가 이 사건 부동산을 포함하여

사업부지의 95% 이상 토지를 확보하여야 했다거나 원고가 사업부지 중 95% 이상의 토지를 확보하지 못하면 대출조건을 충족하지 못하여 피고 회사가 사업을 중도에 포기할 수밖에 없다는 사정을 알고 있었다고 인정하기에 부족하다.

③ 이 사건 부동산의 총면적은 사업부지의 0.4%(= $172\text{m}^2/45,904\text{m}^2$) 정도에 불과하므로, 피고 회사로서는 당시 다른 지주들에게서 토지를 매수하는 등의 방법으로 사업부지 중 95% 이상을 확보하는 것이 불가능한 것은 아니었다.

④ 갑 제10호증, 을 제28호증의 각 기재만으로는 원고가 피고들의 지주작업을 적극적으로 방해하거나 이 사건 토지의 매매대금을 부당하게 증액하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

⑤ 피고들이 주택건설사업을 진행하기 위하여서는 사업부지 내 토지 등 소유자들로부터 반드시 토지 등의 사용승낙을 얻거나 이를 매수하여야 하고, 주택법에서는 일정한 요건을 갖춘 경우 토지 등 소유자와 매매협의를 거쳐 대지를 시가로 매수할 수 있도록 하는 매도청구권 제도를 마련하고 있으므로 주택법상 매도청구권을 행사할 수 있기 직전까지는 필연적으로 토지 등의 매수가액이 상승할 수밖에 없고 이러한 사정은 피고들로서도 당연히 예상할 수 있었다.

⑥ 피고들이 주장하는 바와 같이 이 사건 매매계약이 시가보다 2~3배 이상인 평당 12,000,000원을 기준으로 위 매매대금이 결정되었더라도 피고들은 매매대금과 사업의 수익성 등을 충분히 고려한 후 스스로 판단에 따라 매매계약을 체결하였을 것이므로, 매매대금과 부동산의 시가를 단순 비교함으로써 원고에게 폭리행위의 의사가 있다거나 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있다고 단정할 수 없다.

⑦ 이 사건 예탁금 약정은, 동일한 사업부지에 대하여 기존에 추진되던 재개발정비사업을 원만하게 정리하고 주택건설사업을 본격적으로 시행하기 위한 전제로서 위 추진위원회의 임원인 원고가 향후 정비업체와의 법적 분쟁을 대비하여 피고 회사로부터 금전적인 편의를 제공받은 것이다. 이 사건 예탁금 약정에 따라 실제로 원고에게 400,000,000원이 송금된바 그 내용 자체가 원고에게 유리하게 작성된 편이기는 하나, 피고 회사로서도 본래 진행되던 재개발정리사업이 제대로 해결되지 않고 소송에 돌입하는 경우를 대비하여 일단 그 비용을 감수하였다고 보이고, 이는 피고 회사와 사업부지

매입 용역계약을 체결한 G이 작성한 'E 재개발 정리 방안 제시'(갑 제11호증)의 기재와도 부합한다. 따라서 이 사건 예탁금 약정의 체결을 두고 원고가 부당하게 개인적 이익을 취하였다고 할 수는 없다.

2) 강박에 의한 의사표시 취소 주장에 관하여 가) 강박에 의한 의사표시는 상대방이 불법으로 어떤 해악을 고지함으로써 공포를 느끼고 의사표시를 한 것인데(대법원 1979. 1. 16. 선고 78다1968 판결, 대법원 1996. 4. 26. 선고 94다34432 판결 참조), 여기서 어떤 해악을 고지하는 강박행위가 위법하다고 하기 위하여서는 강박행위 당시의 거래관념과 제반 사정에 비추어 해악의 고지로서 추구하는 이익이 정당하지 아니하거나 강박의 수단으로 상대방에게 고지하는 해악의 내용이 법질서에 위배된 경우 또는 어떤 해악의 고지가 거래관념상 그 해악의 고지로서 추구하는 이익의 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우 등에 해당하여야 한다(대법원 2000. 3. 23. 선고 99다64049 판결 참조).

나) 살피건대, 을 제28호증의 기재 및 증인 G의 증언만으로는 원고가 피고들에게 위법한 해악을 고지하였다거나, 그로 인하여 피고들이 의사결정의 자유를 침해당한 상태에서 이 사건 2차 매매계약이나 예탁금 약정을 체결하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 경비 지급 약정의 사기에 의한 의사표시 취소 주장에 관하여 살피건대, 갑 제19호증, 갑 제20호증의 각 기재에 의하면 원고가 재개발정비사업 추진위원회를 운영하며 실제 지출한 금액이 300만원을 조금 넘는 금액에 불과한 사실, 이 사건 1차 매매계약의 특약사항에 피고들이 원고에게 재개발정비사업 추진위원회 운영 경비 명목으로 1억원을 지급한 사실은 인정할 수 있다. 그러나 피고들도 인정하고 있듯이 피고들이 이 사건 1차 매매계약 체결 당시 원고에게 재개발정비사업 추진위원회의 세부 경비 지출 내역을 요구한 사실이 없는 점, 앞서 살펴본 바와 같이 원고는 당시 재개발정비사업 추진위원회의 위원장이었으므로 이 사건 경비 지급 약정은 피고들이 원고에게 재개발정비사업 추진위원회를 해산하는 것에 대하여 금전적 보상을 지급하려는 취지로도 볼 수 있는 점, 원고가 재개발정비사업 추진위원회를 운영하며 실제 지출한 금액은 300만원 정도에 불과하지만, 여기에는 원고의 인건비 등이 포함되어 있지 않은 점, 원고와 피고들은 이 사건 부동산의 양도로 인한 양도소득세 계산에서도 대강의 기준을 가지고 금액을 산정하였던 점과 같은 사정에 비추어 볼 때, 위

인정 사실만으로 원고가 피고들을 속이고 이 사건 경비 지급 약정을 체결하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다(따라서 이 사건 경비 지급 약정이 취소되었음을 전제로 한 피고들의 상계 주장도 이유 없다).

다. 소결론

그렇다면 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 2차 매매계약의 미지급 매매대금 중 일부인 100,000,000원 및 이에 대하여 2016. 1. 21.부터 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달되었음이 기록상 명백한 2016. 7. 21.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 이 사건 2차 매매계약이나 예탁금 약정이 무효이거나 취소되어 더는 효력이 없음을 전제로 하는 피고 회사의 반소 청구에 관한 주장은 모두 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 회사의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장래아

판사목명균

판사이규봉