

부산지방법원 서부지원 2021. 4. 28 선고 2020가합100104 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원고A지역주택조합

소송대리인 법무법인 우리들

담당변호사 김막

피고B

소송대리인 법무법인 청률

담당변호사 석지혜, 이양래

변론 종결2021. 4. 14.

판결 선고2021. 4. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 205,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 관계

- 1) 원고는 부산 사하구 C 대 183㎡를 포함한 같은 동 일대에 거주하는 주민의 주택 마련을 위하여 2017. 11. 12. 창립총회를 마치고 결성된 지역주택조합이다.
- 2) 피고는 원고의 사업부지 내에 있는 부산 사하구 C 대 183㎡ 및 그 지상 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 주택 및 보일러실 1층 84.13㎡ 지하 12.43㎡(이하 이를 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)를 소유하였던 자이다.

나. 매매계약 체결과 피고의 계약 해제 통보

- 1) 원고는 2017. 11. 9. 피고로부터 이 사건 부동산을 매매대금 550,000,000원에 매수하되, 피고에게 계약금 55,000,000원은 원고의 설립인가일로부터 60일 이내에, 잔금 495,000,000원은 계약금 지급 후 6개월 내에 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '최초 계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 원고는 2018. 6. 29. 피고에게 위 계약금을 전액 지급하였다.
- 3) 피고는 2019. 2. 18. 원고에게 '잔금 지급일인 2018. 12. 28.까지 잔금이 입금되지 않았고, 2019. 1. 4. 원고에게 잔금 지급에 대한 문의를 하여 원고 담당 직원으로부터 2019. 4.경 잔금 지급 계획을 세워 지급할 것이라는 답변을 들었다. 이에 대하여 피고가 2019. 1. 31.까지 잔금을 지급하거나 명확한 일정을 통보해 줄 것을 요청하였으나 2019. 2. 13.경 동일한 내용과 함께 잔금 지급 지연에 대한 보상은 해줄 수 없다는 답변을 들었다'는 취지를 밝히며, 최초 계약을 해지하고 계약금을 위약금으로 물취한다는 취지의 2019. 2. 15.자 내용증명 우편을 발송하였고, 원고는 그 무렵 위 우편을 수령하였다.

다. 2차 계약 및 부속합의서 체결 및 소유권이전등기

- 1) 원고는 2019. 11. 25. 다시 피고로부터 이 사건 부동산을 매매대금 755,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '2차 계약'이라 한다)을 체결하였다. 2차 계약과 함께 체결한 매매계약서

부속합의서에는 '본 합의일 기준 원고가 피고에 대한 매매대금 잔금 지급을 지체함에 따라 원고는 피고에게 금 205,000,000원을 잔금지연에 따른 지체배상금으로 지급하기로 한다'는 내용이 포함되었다.

2) 원고는 2019. 11.경 피고에게 위 2차 계약의 매매대금 잔액을 전액 지급하였고, 2019. 11. 26. 자신 명의로 이 사건 부동산에 관하여 2차 계약을 원인으로 하는 각 소유권이전등기를 마쳤다.
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 불공정한 법률행위

원고는 최초 계약에 따른 잔금 지급기일 무렵 예상과 달리 사업 진행이 늦어지는 바람에 잔금을 지급할 형편이 되지 않았고, 피고는 원고의 이행 지체를 묵시적으로 용인하였다. 피고가 계약을 이행하지 않으면 원고의 전체 사업부지에 대한 대출절차가 중단되는데, 피고는 이와 같이 원고의 궁박한 사정을 이용하여 일방적으로 최초 계약을 해제한 뒤, 훨씬 더 높은 매매대금으로 같은 부동산에 관하여 2차 계약을 체결하였다.

따라서 최초 계약은 피고의 해제가 적법하지 않아 여전히 유효하고, 2차 계약은 민법 제104조에 위반한 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이다.

결국 피고는 원고에게 2차 계약의 이행으로 지급 받은 매매대금 755,000,000원에서 최초 계약상 매매대금 550,000,000원을 공제한 205,000,000원을 부당이득으로 반환하고 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 손해배상액의 예정 및 감액

원고가 피고에게 추가로 지급한 205,000,000원은 2차 계약 부속합의서에서 정한 손해배상액의 예정인바, 이 사건 부동산의 매매대금과 손해배상액을 정한 제반 사정을 고려할 때 지나치게 과다하므로 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 불공정한 법률행위 주장에 대한 판단

1) 관련 법리 가) 당사자 일방이 자신의 의사에 따라 일정한 급부를 한 다음 급부가 법률상 원인 없음을 이유로 반환을 청구하는 이른바 급부부당이득의 경우에는 법률상 원인이 없다는 점에 대한 증명책임은 부당이득반환을 주장하는 사람에게 있다. 이 경우 부당이득의 반환을 구하는 자는 급부행위의 원인이 된 사실의 존재와 함께 그 사유가 무효, 취소, 해제 등으로 소멸되어 법률상 원인이 없게 되었음을 주장, 증명하여야 한다(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 등 참조).

나) 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 약자적 지위에 있는 자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있다. 여기서 공박이란 급박한 곤궁을 뜻한다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다50308 판결 등 참조). 피고해 당사자가 공박한 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 않는다면 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2013. 9. 26. 선고 2013다40353, 40360 판결 등 참조). 특히 부동산의 매매와 관련하여 현저한 불균형이 존재하는지는, 우리 헌법이 규정하고 있는 자유시장경제질서와 여기에서 파생되는 계약자유의 원칙을 바탕으로 매도 당사자가 당해 토지를 보유하게 된 경위 및 보유기간, 주변 토지의 시가, 가격 결정을 둘러싼 쌍방의 협상과정 및 거래를 통한 매수인의 이익 등을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다(대법원 2008. 2. 1. 선고 2005다74863 판결, 대법원 2005. 4. 15. 선고 2004도1246 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실들 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 2차 계약 당시 원고의 공박한 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사가 있었다거나 객관적으로 매매대금과 이 사건 부동산 사이에 현저한 불균형이 존재한다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고와 피고는 최초 계약 당시 잔금을 계약금 지급일인 2018. 6. 29.로부터 6개월 이내에 지급하기로 약정하였는데, 원고가 2018. 12. 28.까지 그 이행을 하지 아니하자 피고는 2019.

1. 초순경 피고에게 2019. 1. 31.까지 잔금을 지급할 것을 최고한 뒤 2019. 2. 18. 원고에게 최초

계약을 해지한다는 취지의 내용증명 우편을 발송하였다. 원고도 자신이 잔금을 마련하지 못한 이유는 사업진행이 늦어지고 있었기 때문이라고 할 뿐, 피고가 원고의 잔금 마련을 방해하였다고 볼 만한 사정이 없다. 결국 최초 계약이 정상적으로 이행되지 않은 것은 피고보다는 원고의 사정 때문으로 보아야 한다.

② 2차 계약일(2019. 11. 25.)과 최초 계약일(2017. 11. 9.) 사이에는 약 2년, 최초 계약 해제 통지일(2019. 2. 18.)을 기준으로 보더라도 약 9개월이라는 기간이 있었다. 피고가 그 사이에 원고에게 같은 이 사건 부동산에 관해 최초 계약상 매매대금보다 현저히 높은 금액으로 매매계약 체결을 요구하였음을 인정할 증거가 없다.

③ 2차 계약의 매매대금이 최초 계약의 매매대금의 약

1.37배(=755,000,000원/550,000,000원)인 사실은 계산상 명백한 바, 최초 계약일 이후 2차 계약일까지 약 2년간의 지가 상승과, 최초 계약에서 약정한 잔금 지급일 이후부터 2차 계약일까지 약 11개월의 지연손해금을 고려하면 2차 매매대금과 이 사건 부동산의 가치 사이에 현저한 불균형이 존재하는 것으로 보기도 어렵다.

결국 원고가 드는 사정만으로는 2차 계약이 원고의 공박으로 인하여 현저하게 불공정하게 체결되었다고 보기 어렵다. 그러므로 이와 달리 2차 계약이 무효임을 전제로 부당이득 반환을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

나. 손해배상액의 예정 주장에 대한 판단

손해배상액의 예정이란 당사자 사이에 일방 당사자가 계약을 위반할 경우 손해배상을 위해 일정한 금전을 지급하기로 사전에 정한 합의를 말한다. 즉, 손해배상액의 예정은 채무불이행이 발생하기 전에 한 합의를 말한다. 따라서 채무불이행이 발생한 이후에 한 손해배상액 합의는 일종의 화해계약으로 민법 제398조 제2항에 따른 감액을 할 수 없다.

살피건대, 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고와 피고는 2차 계약 당시 작성한 부동산매매계약서 및 매매계약서 부속합의서에서 원고가 최초 계약의 잔금

495,000,000원의 지급을 지체함에 따라 피고에게 지체배상금으로 205,000,000원을 지급하기로 하고, 2차 계약의 매매대금을 위 지체배상금을 포함하여 총 755,000,000원(=기지급한 계약금

55,000,000원+미지급 잔금 495,000,000원+지체배상금 205,000,000원)으로 정한 사실을 인정할 수 있다.

원고와 피고 사이의 지체배상금 지급에 관한 합의는 피고의 최초 계약의 잔금 채무불이행 이후인 2차 계약 체결 당시 이루어졌음이 분명하므로 원고가 피고에게 지급한 205,000,000원을 손해배상액의 예정으로 볼 수 없다.

그러므로 이와 달리 2차 계약의 부속합의서에서 정한 지체배상금 205,000,000원이 손해배상액의 예정임을 전제로 그 감액 및 감액 부분 상당액의 반환을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장판사김세현

판사이은혜

판사김라미