

서울북부지방법원 2020. 12. 10 선고 2020가합21460 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울고등법원 2021. 8. 26 선고 2021나2003180 판결

서울북부지방법원 2020. 12. 10 선고 2020가합21460 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 케이씨엘

담당변호사 박경홍

피 고 B

소송대리인 법무법인 흥인

담당변호사 장준태

변 론 종 결 2020. 10. 22.

판 결 선 고 2020. 12. 10.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 685,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 동대문구 C 지상의 지하 1층 지상 5층인 D상가(이하 ‘이 사건 D상가’라고 한다)를 헐고 그 자리에 지하 7층, 지상 20층 규모의 근린생활시설 및 오피스텔을 새롭게 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 재건축사업’이라고 한다)을 진행하고 있는 회사이다.

나. 원고는 이 사건 재건축사업을 추진하기 위하여 이 사건 D상가 구분소유자들로부터 각 구분건물을 매수하여 왔는데, 2018. 7. 30.경 이 사건 D상가 지하층 E호, F호, G호(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)의 소유자인 피고와 사이에, 이 사건 각 부동산을 매매대금 590,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 1차 계약’이라고 한다)을 체결하고, 피고에게 계약금으로 15,000,000원을 지급하였다.

다. 그 후 원고는 2019. 2. 20.경 피고와 사이에, 다시 이 사건 각 부동산을 990,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 2차 계약’이라고 한다)을 체결하고, 계약금을 이 사건 1차 계약에서 지급한 계약금으로 대체하기로 하였으며, 나머지 잔금은 계약일로부터 6개월 이내에 지급하기로 하였다. 그런데 피고는 2019. 4. 17.경 원고에게 계약금의 배액인 30,000,000원을 지급하고 이 사건 2차 계약을 해지하겠다는 통지를 하였다.

라. 이에 원고는 2019. 8. 2.경 피고와 사이에, 또다시 이 사건 각 부동산을 1,675,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 3차 계약’이라고 한다)을 체결하였고, 2019. 9. 11.까지 피고에게 매매대금 합계 1,675,000,000원을 모두 지급한 후 같은 날 피고로부터 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제6호증(가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고는 원고가 이 사건 재건축사업을 진행하기 위해서는 피고 소유의 이 사건 각 부동산 확보가 필수적이라는 사정을 잘 알면서 원고의 위와 같은 공박 상태를 이용하여 원고와 이 사건 3차 계약을 체결하였다. 이 사건 3차 계약에 따른 매매대금은 그로부터 약 1년 전에 체결된 이 사건 1차 계약상 매매대금의 약 3배에 달하므로 이 사건 3차 계약에 따른 원고의 급부와 피고의 급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다. 따라서 이 사건 3차 계약은 원고의 공박으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위로서 민법 제104조에 의하여 무효이다.

나. 나아가 이 사건 3차 계약은 민법 제138조 무효행위의 전환에 따라 이 사건 2차 매매계약상 매매대금을 기준으로 하는 매매계약으로 유효하게 전환되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 3차 계약의 매매대금인 1,675,000,000원에서 이 사건 2차 매매계약의 매매대금인 990,000,000원을 공제한 차액인 685,000,000원(= 1,675,000,000원 - 990,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 민법 제104조의 불공정한 법률행위는 피해 당사자가 공박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있고 상대방 당사자가 그와 같은 피해 당사자측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 폭리행위의 악의를 가지고 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하는 법률행위를 한 경우에 성립한다. 여기서 ‘공박’이란 ‘급박한 곤궁’을 의미하고, 당사자가 공박 상태에 있었는지 여부는 당사자의 신분과 상호관계, 피해 당사자가 처한 상황의 절박성의 정도, 계약의 체결을 둘러싼 협상과정 및 거래를 통한 피해 당사자의 이익, 피해 당사자가 그 거래를 통해 추구하고자 한 목적을 달성하기 위한 다른 적절한 대안의 존재 여부 등 여러 상황을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다. 또한 급부와 반대급부 사이의 ‘현저한 불균형’은 단순히 시가와의 차액 또는 시가와의 비율로 판단할 수 있는 것은 아니고 구체적·개별적 사안에 있어서 일반인의 사회통념에 따라 결정하여야 한다. 그 판단에 있어서는 피해 당사자의 공박·경솔·무경험의 정도가 아울러 고려되어야 하고, 당사자의

주관적 가치가 아닌 거래상의 객관적 가치에 의하여야 한다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다50308 판결 등 참조).

나. 위 법리에 비추어 이 사건의 경우를 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 1차 계약의 매매대금에 비해 이 사건 3차 계약의 매매대금이 약 3배 가량 인상된 사실은 인정된다. 그러나 앞서 본 기초사실에다가 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 부동산개발을 목적으로 하는 회사로서 기존의 상가건물을 헐고 새로운 상가건물을 신축하는 이 사건 재건축사업과 같은 사업에 관하여 상당한 경험과 지식 및 노하우를 가지고 있었을 것으로 보이는 점, ② 이 사건 D상가의 재건축사업에는 원고 외에도 다른 경쟁업체들이 추진을 시도하고 있었고, 이런 상황에서 원고로서는 구분소유자들과 매매계약을 체결하는 과정에서 그 매매계약의 내용이 수회 변경되고, 그 매매대금이 점차 상승될 것임을 예상하고 있었을 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 3차 계약은 이 사건 1, 2차 계약과 마찬가지로 모두 피고와 원고의 협상을 통하여 이루어진 것이고, 원고는 피고보다도 높은 가격에 매수한 구분건물도 있는 점, ④ 이 사건 재건축사업의 경우는 반드시 원고가 이 사건 D상가의 구분건물을 전부 매수하여야 추진할 수 있는 것은 아닌 것으로 보이고, 피고가 원고의 급박한 곤궁상태를 이용하여 폭리를 취하려는 명백한 의도가 있다고 볼 증거도 없는 점, ⑤ 원고는 이 사건 재건축사업에 따른 분양으로 상당한 수익을 얻을 것으로 보이므로, 이러한 점에 비추어 이 사건 3차 계약의 매매대금이 이 사건 1차 계약 매매대금의 약 3배에 이른다는 사정만으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있다고 단정할 수도 없는 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들 내지 원고가 주장하는 사정들만으로는 이 사건 3차 계약이 불공정한 법률행위라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 김광섭, 판사 류의준, 판사 강명중