

서울중앙지방법원 2022. 2. 10 선고 2020가합3128 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 다담

담당변호사 이지연

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 대원서울

담당변호사 이명하

변 론 종 결 2021. 12. 16.

판 결 선 고 2022. 2. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 3억 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 용산구 D 대 142.1㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 하고, 이 사건 토지와 통틀어 지칭할 때에는 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)의 소유자였던 사람이다.

나. 피고 C는 2015. 9. 4. 원고와 사이에, 원고로부터 이 사건 건물 중 1층 및 주차장 69.92㎡(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 보증금 2,000만 원, 차임 월 200만 원, 임대기간 2015. 10. 15.부터 2017. 10. 14.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 종전 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 원고로부터 이 사건 상가를 인도받아 ‘E공인중개사사무소’라는 상호의 공인중개사사무소를 운영하다가 위 임대기간이 종료하였다.

다. 이 사건 종전 임대차계약 기간이 종료하자 피고 C의 법률상 배우자 피고 B는 2017. 10. 15. 원고와 사이에, 원고로부터 이 사건 상가를 보증금 2,000만 원, 차임 월 200만 원, 임대기간 2017. 10. 15.부터 2019. 10. 14.까지로 정하여 임차하되, ‘원고는 권리금 및 시설비 일체를 인정하지 아니한다(특약사항 제4항).’, ‘원고는 부득이 매매 또는 도시환경 정비 사업으로 인하여 계약기간 만료 전이라도 피고 B에게 계약해지를 요구할 수 있다(특약사항 제5항).’라는 등의 특약사항(이하 ‘이 사건 임대차 특약’이라 한다)이 포함된 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 그 무렵

부터 이 사건 상가에서 ‘F’이라는 상호로 음식점 영업을 하였다(2020. 1. 9. 상호를 ‘G’으로 변경하였다).

라. H은 원고로부터 이 사건 건물 중 이 사건 상가를 제외한 나머지 부분인 지층과 2, 3층을 임차하여 사용하고 있었다.

마. 원고는 이 사건 토지가 재개발사업 부지로 편입되자 2019. 11. 21. 공인중개사 I, J의 중개를 통해

농업회사법인 주식회사 K(이하 'K'라 한다)와 사이에, K에 이 사건 각 부동산을 39억 원에 매도하되, '원고가 잔금지급일인 2020. 2. 27.(이하 '이 사건 잔금지급일'이라 한다) 전까지 모든 임차인을 명도하기로 하되 이를 위반할 경우 원고가 K에 계약금의 배액을 지급한다.'는 취지의 특약사항(이하 '이 사건 매매 특약'이라 한다)이 포함된 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다. 갑 제2호증)을 체결하고, 같은 날 K로부터 계약금 3억 9,000만 원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급받았다. 이 사건 매매계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

제1조 이 사건 각 부동산의 매매에 대하여 K는 아래와 같이 매매대금을 지불하기로 한다.

- 매매대금 39억 원
- 계약금 3억 9,000만 원
- 중도금 2억 원은 2019. 12. 10.에 지급한다.
- 잔금 33억 1,000만 원은 2020. 2. 27.에 지급한다.

제2조 원고는 이 사건 각 부동산을 2020. 2. 27. 인도한다.

[이 사건 매매 특약]

- 이 사건 토지는 정비창 전면 제1구역 재개발사업으로 조합설립추진위원회 상태임
- 원고는 이 사건 잔금지급일 전까지 모든 임차인을 명도하기로 한다.

위반시에는 K는 계약을 해제하고, 원고는 K에게 계약의 배액을 지급하기로 한다.

바. 원고는 이 사건 매매계약 체결 후 이 사건 건물의 임차인인 피고 B와 H에게 '이 사건 각 부동산을 매도하였으니, 이 사건 상가를 비롯한 임차 부분에서 퇴거하고, 원고에게 임차 부분을 인도해 달라.'고 요청하였다. 이에 대하여 피고 B는 2019. 12. 5. 원

고에게 '이 사건 임대차계약이 존속되기를 원하므로, 이 사건 각 부동산의 매수인과 사이에 이 사건 임대차계약이 유지될 수 있도록 도와달라.'는 취지의 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다. 갑 제15호증)을 보냈다.

사. 원고는 2020. 1. 10. H와 사이에, 원고가 H에게 권리금과 이사비용 등(이하 '권리금 등'이라 한다) 명목으로 5,000만 원을 지급하고, H이 2020. 2. 25.까지 이 사건 건물 중 임차한 부분에서 퇴거하고, 원고에게 임차 부분을 인도하기로 하는 내용의 합의서(갑 제4호증)를 작성하고(이하

‘H과의 합의서’ 또는 ‘H과의 합의’라고 한다), 같은 날 H에게 5,000만 원을 지급하였다.

아. 원고는 2020. 1. 21. 피고 B와 사이에, 원고가 B에게 권리금 등 명목으로 3억 원을 지급하고, 피고 B가 2020. 1. 31.까지 이 사건 상가에서 퇴거하고, 원고에게 이 사건 상가를 인도하되, 피고 B가 2020. 1. 31.까지 퇴거하지 않을 경우 권리금 등으로 받은 금액의 배액인 6억 원을 원고에게 배상하기로 하는 내용의 합의서(갑 제11호증)를 작성하고(이하 ‘이 사건 합의서’ 또는 ‘이 사건 합의’라 한다), 같은 날 피고 B에게 3억 원(이하 ‘이 사건 합의금’이라 한다)을 지급하였다.

자. 피고 B는 2020. 1. 31.경 원고에게 이 사건 상가를 인도하였고, H은 2020. 2. 25.경 원고에게 이 사건 건물 중 H 자신이 임차한 부분을 인도하였다.

차. K는 2020. 2. 27. 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 10, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 을 제2 내지 5, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

1) 이 사건 합의는 아래와 같은 이유로 무효이다.

가) 피고들은 원고로부터 이 사건 상가를 인도해 달라는 요청을 받고 당초 원고에게 권리금 등 명목으로 3,000만 원의 지급을 요구하였다. 그러나 피고들이 이 사건 매매계약을 중개한 I으로부터 ‘피고 B가 이 사건 잔금지급일까지 원고에게 이 사건 상가를 인도하지 않을 경우 원고가 K에 이 사건 계약금의 배액을 배상하여야 할 상황이다.’라는 이야기를 듣게 되자, 피고들은 원고의 궁박한 상황을 이용하여 더 많은 합의금을 받아 내기로 I과 공모한 후 원고에게 권리금 등 명목으로 3억 원의 지급을 요구하고, 만약 원고가 이를 지급하지 않을 경우 원고에게 이 사건 상가를 인도하지 않겠다는 태도를 보이면서 원고의 연락을 피하였다.

원고는 이 사건 잔금지급일이 다가옴에 따라 어쩔 수 없이 피고 B에게 권리금 등 명목으로 합의금 3억 원을 지급하기로 하는 이 사건 합의를 체결할 수밖에 없었는데, 이 사건 합의금 3억 원은 이 사건 건물

중 지층 및 2, 3층을 임차한 H에게 권리금 등 명목으로 지급한 5,000만 원과 비교하더라도 현저하게 다액이다.

따라서 이 사건 합의는 피고들이 I과 공모하여 원고의 궁박한 사정을 이용하여 현저하게 불공정하게 체결된 것으로 민법 제104조에 위반되어 무효이다.

나) 이 사건 합의는 약관규제에 관한 법률(이하 ‘약관규제법’이라 한다)에 위반되어 무효이다.

2) 따라서 피고 B는 원고에게 이 사건 합의금 3억 원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득금으로 반환할 의무가 있다.

3) 한편 피고 B의 법률상 배우자인 피고 C는 원고와 이 사건 종전 임대차계약을

체결하고 이 사건 상가에서 공인중개사사무소를 운영해 오다가 이 사건 임대차계약 이후에도

공인중개사사무소 간판을 철거하지 않은 채 계속 같은 장소에서 공인중개사사무소를 운영하며 피고

B와 공동으로 이 사건 상가를 점유, 사용·수익하였으므로 피고 C는 피고 B와 함께 이 사건 합의의

당사자로 봄이 타당하다. 그런데 이 사건 합의가 민법 제104조에 위반되어 무효이므로 피고 C는 피고

B와 연대하여 원고에게 이 사건 합의금 3억 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

설령 피고 C를 이 사건 합의의 당사자로 볼 수 없다고 하더라도, 피고 C가 피고 B와 공모하여 원고의

궁박한 상황을 이용하여 원고로 하여금 이 사건 합의를 체결하도록 한 행위는 원고에 대해 불법행위를

구성하므로, 피고 C는 피고 B와 연대하여 원고에게 불법행위에 기한 손해배상으로 이 사건 합의금

3억 원 및 이에 대한 지연손해금 상당을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

1) 피고들은 원고에게 궁박한 사정이 있다는 사실을 알지 못하였으므로 궁박한 사정을 이용하여

폭리를 취할 의도로 원고와 이 사건 합의를 체결한 것이 아니며, 2019. 10. 14. 이 사건 임대차계약의

임대기간이 종료된 후 임대기간이 묵시적으로 갱신되었는데 그 무렵 피고들의 음식점 주변에 대규모

아파트 단지 조성으로 주변 상권이 형성되어 피고들이 원고에게 고액의 권리금을 요구할 수 있는

상황이었던 점을 고려하면 이 사건 합의금 액수가 현저하게 불공정한 수준이라고 할 수도 없으므로,

이 사건 합의가 민법 제104조에 위반된다고 볼 수 없다.

2) 설령 이 사건 합의가 무효라고 하더라도, 피고 C는 이 사건 합의의 당사자가 아니므로 원고에게 이 사건 합의금 3억 원을 반환할 의무가 없다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 합의의 무효 여부

1) 민법 제104조 위반 주장에 관하여

가) 관련 법리

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, 당사자가 궁박한 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 여러 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박한 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 민법 제104조에 규정된 불공정 법률행위는 성립하지 아니한다고 할 것이다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다53457 판결 등 참조).

나) 판단

원고가 이 사건 건물 중 이 사건 상가 부분을 제외한 나머지 부분을 임차한

H에게 권리금 등 명목으로 5,000만 원을 지급한 것과 비교하면, 원고가 피고에게 지급한 이 사건 합의금 3억 원은 상당히 다액으로 보이기는 한다.

그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 위

법리에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 잔금지급일까지 원고에게 이 사건 상가를 인도하지 않을 경우 원고가 K에 이 사건 계약금의 배액을 배상하여야 한다는 원고의 공박한 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사 즉, 폭리행위의 악의로 이 사건 합의를 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(1) 피고 B가 2019. 12. 5. 원고에게 보낸 이 사건 내용증명에는 피고 B가 원고에게 이 사건 임대차계약이 유지될 수 있도록 요청하는 취지의 내용만 기재되어 있을 뿐, 원고에게 권리금 명목의 금원을 요구하는 내용은 존재하지 않고, 달리 피고 B가 당초 원고에게 권리금 명목으로 3,000만 원의 지급을 요청하였다고 볼만한 정황을 찾을 수 없다.

(2) 피고 B가 I을 통하여 원고와 이 사건 합의를 체결하게 된 것으로 보이기는 한다. 그러나 ① I은 이 사건 매매계약 체결 과정에서 원고 측을 중개한 공인중개사이고(피고들은 이 사건 매매계약의 당사자도 아니다), 이 사건 종전 임대차계약 내지 이 사건 임대차계약 체결을 중개한 공인중개사가 아니어서 피고들을 알지 못하였던 점, ② 피고 B의 배우자인 피고 C가 공인중개사라는 사정만으로는 I과 지인 관계였다거나 이 사건 매매계약의 내용을 알 수 있었다고 볼 수 없는 점, ③ I이 피고 B로 하여금 원고로부터 다액의 권리금 등을 지급받게 하기 위하여 피고들에게 이 사건 매매계약의 내용이나 원고의 공박한 사정을 이야기하였다고 볼만한 합리적인 이유를 찾기

어려운 점 등을 고려하면, I이 이 사건 합의 체결 과정을 중개하였다는 사정만으로 피고들이 I과 공모하여 원고의 공박한 상황을 이용하여 이 사건 합의금을 요구하였다고 단정하기 어렵다.

(3) 원고는, 원고와 피고 B가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 특약으로 '원고는 부득이 매매 또는 도시환경 정비 사업으로 인하여 계약기간 만료 전이라도 이 사건 임대차계약의 해지를 요구할 수 있다(이 사건 임대차 특약 제5항).'라고 정하였으므로, 피고 B에게 이사비 등 명목으로 이 사건 합의금 3억 원이라는 많은 금액을 지급할 이유가 없었고, 피고 B 역시 이 사건 임대차 특약의 내용을 알고 있었기 때문에, 피고 B에게 폭리행위의 악의가 있었다고 보아야 한다는 취지로 주장한다. 살피건대 이 사건 임대차 특약 제5항은 임대인인 원고가 임대기간이 만료되기 전이라도 임의로 임대차계약을 해지할 수 있다는 것인데, 갱신되는 임대차의 존속기간을 1년으로 규정한 상가건물 임대차보호법 제10조 제4항, 상가건물 임차인에게 최장 10년의 범위 내에서 계약갱신청구권을 보장한 같은 법

제10조 2항에 각 위반되어 무효인 점(같은 법 제15조), 설령 이 사건 임대차 특약 제5항이 유효하다고 하더라도 피고 B가 이 사건 상가에서 계속 음식점 영업을 하겠다고 주장하며 원고에게 권리금을 요구하고, 원고가 한 달여 앞으로 다가온 이 사건 잔금지급일 전까지 피고 B를 이 사건 상가에서 퇴거시키지 못하면 원고가 K에게 계약금의 배액인 7억 8,000만 원을 지급하여야 하는 상황에서 원고가 피고 B에게 합의금 3억 원을 지급하고 피고 B와 원만히 합의한 것이 오직 원고의 공박에 기한 경솔한 행동이라고 단정하기는 어려우므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 약관규제법 위반 주장에 관하여

약관이란 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말하는 것인데(약관규제법 제2조 제1호), 이 사건 합의의 주요 내용인 이 사건 합의금의 액수 및 이 사건 상가 인도일은 원고와 피고 B가 교섭을 통해 정한 것이므로(이는 원고와 피고 B가 직접 만난 것이 아니라 공인중개사 I을 통하여 교섭이 이루어졌다고 하더라도 마찬가지이다), 이 사건 합의서가 약관규제법의 규제 대상인 약관에 해당한다고 볼 수 없다(대법원 2008. 2. 1. 선고 2005다74863 판결 등 참조).

3) 소결론

따라서 이 사건 합의가 민법 제104조 내지 약관규제법에 위반되어 무효라고 볼 수 없다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관하여

앞서 본 바와 같이 이 사건 합의가 민법 제104조 내지 약관규제법에 위반되어 무효라고 볼 수 없으므로, 이와 달리 이 사건 합의가 무효라는 전제에서 한 원고의 피고 B에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 피고 C에 대한 청구에 관하여

1) 부당이득반환청구에 관한 판단

앞서 든 증거에 을 제3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은

사정들 즉, ① 피고 B만이 이 사건 합의의 당사자로서 이 사건 합의서에 서명하였고, 피고 B 명의의 계좌로 이 사건 합의금을 지급받은 점, ② 피고 C는 이 사건 종전 임대차계약의 기간이 만료함에 따라 피고 B에게 이 사건 상가를 인도하였고(을 제3호증), 이 사건 합의 당시에는 피고 B가 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하고 이 사건 상가의 임차인이었던 점, ③ 이 사건 상가에 피고 C가 운영하던 공인중개사사무소 간판이 철거되지 않았거나 피고 C가 피고 B의 법률상 배우자라는 사정만으로 피고 C가 피고 B와 함께 이 사건 상가를 사용·수익하였다고 볼 수 없는 점 등을 고려하면, 피고 C가 이 사건 합의의 당사자라고 보기 어려우므로, 이와 다른 전제에서 한 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 불법행위에 기한 손해배상청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 피고들이 원고의 공박한 사정을 이용하여 원고로 하여금 이 사건 합의를 체결하도록 하였다고 보기 어렵고, 달리 피고 C가 피고 B와 공동하여 원고에게 이 사건 합의와 관련한 불법행위를 하였다고 볼만한 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장 역시 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한정석, 판사 김현희, 판사 강석규