수원지방법원 안양지원 2022. 2. 17 선고 2020가단4209 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 강산

담당변호사 임승택

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 태승

담당변호사 정인기, 김정선

변 론 종 결 2021. 11. 25.

판 결 선 고 2022. 2. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 145,698,065원 및 그 중 144,412,360원에 대하여 2021. 3. 5.부터 2022. 2. 17.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 168,100,000원 및 그 중 25,000,000원에 대하여는 2017. 12. 26.부터, 5,000,000원에 대하여는 2018. 3. 5.부터, 5,000,000원에 대하여는 2018. 3. 7.부터, 5,000,000원에 대하여는 2018. 4. 30.부터, 5,000,000원에 대하여는 2018. 5. 4.부터, 10,000,000원에 대하여는 2018. 6. 4.부터, 45,000,000원에 대하여는 2018. 6. 15.부터, 10,000,000원에 대하여는 2018. 8. 10.부터, 20,000,000원에 대하여는 2018. 9. 18.부터, 15,000,000원에 대하여는 2018. 9. 28.부터, 15,000,000원에 대하여는 2018. 10. 1.부터, 2,700,000원에 대하여는 2018. 10. 15.부터, 2,700,000원에 대하여는 2018. 11. 15.부터, 2,700,000원에 대하여는 2018. 12. 14.부터 각 이 사건 소장 부본 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 매매계약의 체결 및 이행 등

1) 원고는 2017. 12. 26. 피고와 사이에, 피고로부터 파주시 C 답 2,492㎡ 및 D 답 2,823㎡(이하 '이 사건 토지들'라 한다)를 830,000,000원에 매수하면서, 계약 당일 계약금 25,000,000원, 2018. 4. 30. 잔금 135,000,000원을 각 지급하고, 나머지 매매대금 670,000,000원은 이 사건 토지들에 설정되어 있던 E조합에 대한 근저당권부채무를 인수하는 것으로 갈음하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 2017. 12. 26. 피고에게 계약금 25,000,000원을 지급하였고, 피고가 잔금 지급기일을 2018. 9. 중순경으로 유예해 줌에 따라 2018. 3. 5.부터 2018. 9. 18.까지 피고에게 잔금 중 105,000,000원을 아래 표 기재와 같이 지급하였다.

순번	지급일자	지급금액(원)
1	2018. 3. 5.	5,000,000
2	2018. 3. 7.	5,000,000
3	2018. 4. 30.	5,000,000
4	2018. 5. 4.	5,000,000
5	2018. 6. 4.	10,000,000
6	2018. 6. 15.	45,000,000
7	2018. 8. 10.	10,000,000
8	2018. 9. 18.	20,000,000
합계		105,000,000

나. 매매계약의 해제통보 등

1) 피고는 2018. 9. 19. 원고에게 '이 사건 매매계약을 체결하고 2018. 9. 18. 현재까지 계약금 25,000,000원과 잔금 135,000,000원 중 105,000,000원을 지급받았다. 원고가 당초 계약한 사항을 불이행(계약서상의 잔금지급일 2018. 4. 30., 양도세는 원고 책임)함으로써 피고는 2018. 9. 28. 오전 11시에 부동산등기이전서류를 준비하여 파주시 소재 F 사무실에서 잔금 30,000,000원과 양도세 135,000,000원 등 합계 165,000,000원을 받고 등기이전을 하는 것으로 최종 통보한다. 만일 본 내용을 통보받고 해당일에 원고가 이행하지 않으면 이 사건 매매계약은 무효로 된다.'는 취지의 내용증명을 보냈고, 위 내용증명이 2018. 9. 20. 원고에게 도달하였다.

2) 그 후 원고는 피고에게 2018. 9. 28. 나머지 잔금 30,000,000원 중 15,000,000원을 지급하였고, 2018. 10. 1. 나머지 잔금 15,000,000원을 지급하였으며, 2018. 10. 15., 같은 해 11. 15., 같은 해 12. 14. 원고가 승계하기로 한 근저당권부 채무에 대한 이자 명목으로 각 2,700,000원 등 합계 38,100,000원을 지급하였다.

다. 관련 사건의 진행 경과

1) 원고는 2019. 1. 28. 피고를 상대로 의정부지방법원 고양지원 2019가합70479호로 이 사건

토지들에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 10. 18. '이 사건 매매계약은 원고의 잔금미지급 등 채무불이행을 이유로 적법하게 해제되었다'고 판단하고 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 원고가 위 판결에 대하여 서울고등법원 2019나2049503호로 항소하였으나 2020. 5. 7. 항소가 기각되었고, 위 판결이 확정되었다(이하 '전소 판결'이라 한다).

2) 한편, 원고는 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 토지들에 대하여 2019. 3. 13. 의정부지방법원 고양지원 2019카단100246호 부동산처분금지가처분(이하 '이 사건 가처분'이라 한다) 결정을 받아 2019. 3. 14. 가처분 등기를 마쳤는데, 전소 판결 확정 후 피고의 가처분취소신청에 따라 2020. 7. 14. 위 법원 2020카단101302호로 위 가처분이 취소되었다.

3) 피고는 전소 판결의 소송비용에 대하여 의정부지방법원 고양지원 2020카확60362호로 소송비용액확정 신청을 하였고, 위 법원은 2020. 9. 3. '전소 판결에 의하여 원고가 피고에게 상환하여야 할 소송비용은 15,310,942원임을 확정한다'는 결정을 하였으며, 위 결정은 2020. 9. 17. 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 5 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 부당이득으로 합계 168,100,000원(= 계약금 25,000,000원 + 잔금 135,000,000원 + 근저당권부 채무 이자금 8,100,000원) 및 이에 대하여 민법 제548조에 따라 위 각 대금을 지급받은 날부터 이 사건 소장 부본 송달일인 2020. 7. 16.까지는 연 5%의 비율로 계산한 이자 및 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 상계항변에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

피고는 이 사건 매매계약상 손해배상채권 25,000,000원, 전소 판결의 소송비용 채권 15,310,942원, 관련 사건(수원지방법원 안양지원 2019가소7428)의 소송비용 채권 2,037,748원, 부당한 가처분으로 인한 손해배상채권 46,591,643원 등의 채권으로 원고의 위 부당이득반환채권과 각 대등액에서 상계한다고 주장한다.

나. 자동채권의 발생

1) 이 사건 매매계약상 손해배상채권

가) 손해배상채권의 성립

피고가 원고의 잔금미지급 등 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 적법하게 해제한 사실은 앞서 본 것과 같고, 을 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 제6조는 '매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 계약해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다'고 정하고 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 원고는 위 매매계약 제6조에 따른 손해배상금으로 피고에게 위 매매계약 계약금에 상당한 25,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나) 원고의 주장에 대한 판단

(1) 원고는 위 매매계약 제6조를 손해배상액의 예정이나 위약금 약정으로 볼 수 없다고 주장하나, 이는 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 원고는 이 사건 매매계약 해제로 실제 발생한 손해가 없거나 위 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하여 감액되어야 한다고 주장한다.

채무불이행으로 인한 손해배상액의 예정이 있는 경우에는 채권자는 채무불이행 사실만 증명하면 손해의 발생 및 그 액을 증명하지 아니하고 예정배상액을 청구할 수 있고(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다50350 판결 등 참조), 민법 제398조 제2항은 "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다."라고 정하고 있는데, 손해배상 예정액을 감액하기 위한 요건인 '부당성'은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기와 경위, 채무액에

대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 인정된다(대법원 2021. 11. 25. 선고 2017다8876 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 계약금은 매매대금의 3% 정도에 불과하여 보통 매매대금의 10%를 계약금으로 정하고 그 금액 상당을 채무불이행시 손해배상액으로 예정하는 일반적인 거래관행 보다 과소한 금액으로 보이고, 그밖에 위 손해배상의 예정액이 부당히 과다하여 공정을 잃는 결과를 초래하는 경우에 해당한다고 볼 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 전소 판결의 소송비용채권

앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 전소 판결의 소송비용확정 결정에 따라 피고에게 15,310,942원을 지급할 의무가 있다.

3) 관련 사건의 소송비용채권

원고가 피고를 상대로 제기한 수원지방법원 안양지원 2019가소7428 양수금 사건(이하 '관련 사건'이라 한다)에서 2020. 6. 24. 청구기각 판결이 선고되었고, 2020. 7. 15. 위 판결이 확정된 사실, 피고는 관련 사건의 소송비용에 대하여 피고를 상대로 수원지방법원 안양지원 2020카확10257호로 소송비용액확정 신청을 하였고, 위 법원은 2021. 2. 19. 원고가 피고에게 상환하여야 할 소송비용을 2,037,748원으로 확정하는 결정을 하였으며, 2021. 3. 4. 위 결정이 확정된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제3, 4호증의 각 기재에 의하여 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 원고는 관련 사건의 소송비용확정 결정에 따라 피고에게 2,037,748원을 지급할 의무가 있다.

4) 부당한 가처분으로 인한 손해배상채권

가) 피고 주장의 요지

원고의 부당한 가처분 집행으로 인하여 피고는 이 사건 토지들을 제때 처분하지 못하는 손해를 입었는바, 원고는 피고에게 이 사건 가처분 등기를 마친 2019. 3. 14.부터 가처분 등기 말소가 이루어진 2020. 8. 5.까지 매매지연으로 인한 손해배상액 46,591,643원1) 을 지급할 의무가 있다.

나) 관련 법리

가압류나 가처분 등 보전처분은 그 피보전권리가 실재하는지 여부의 확정은 본안소송에 맡기고 단지 소명에 의하여 채권자의 책임 하에 하는 것이므로, 그 집행 후에 집행채권자가 본안소송에서 패소 확정되면 그 보전처분의 집행으로 인하여 채무자가 입은 손해에 대하여 집행채권자에게 고의 또는 과실이 있다고 사실상 추정된다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다82046 판결 등 참조). 한편, 가처분 집행 당시 부동산의 소유자가 그 부동산을 사용수익하는 경우에는 그 부동산의 처분이 지체되었다고 하더라도 그 부동산의 환가가 지연됨으로 인한 손해는 그 부동산을 계속 사용수익함으로 인한 이익과 상쇄되어 결과적으로 부동산의 처분이 지체됨에 따른 손해가 없다고 할 수 있을 것이고, 만일 그 부동산의 환가가 지연됨으로서 인한 손해가 그 부동산을 계속 사용수익하는 이익을 초과한다면 이는 특별손해라고 할 것이다(대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다58132 판결 등 참조).

다) 구체적 판단

원고가 가처분의 본안 소송인 전소 판결에서 패소판결을 받은 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 가처분의 위법한 집행에 관한 원고의 고의 또는 과실은 추정된다. 그러나 앞서 본 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 가처분으로 이 사건 토지들의 처분이 지연되었다고 인정하더라도 그 처분지연으로 인한 손해가 사용수익의 이익을 초과한다는 점에 관한 피고의 주장증명이 없을 뿐만 아니라, 오히려 을 제8, 9호증의 각 기재에 의하면, 피고는 위 가처분 해제 이후 이 사건 매매계약상 매매대금 830,000,000원의 1.5배가 넘는 1,312,000,000원에 이 사건 토지들을 매도한 사실이 인정되는바, 이러한 사정을 모두 종합하면 피고에게 부동산의 처분이 지체됨으로 인하여 어떠한 손해가 발생하였다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 상계의 의사표시

피고는 원고에 대한 이 사건 매매계약의 손해배상채권, 전소 판결의 소송비용채권, 관련 사건의 소송비용채권(자동채권)으로 원고의 피고에 대한 부당이득반환채권(수동채권)과 각 대등액에서 상계한다는 의사표시를 하였는바, 원고의 이 사건 부당이득반환채권은 피고의 위 각 자동채권의 발생일에 별지 1 '상계충당액 계산표'와 같이 각 이자, 원금 순으로 순차로 소멸한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 별지 2 '상계충당 후 채권표'에 따른 원금 및 이자 합계액 145,698,065원 및 그 중 원금 144,412,360원에 대하여 위 상계충당일 다음날인 2021. 3. 5.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 2. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

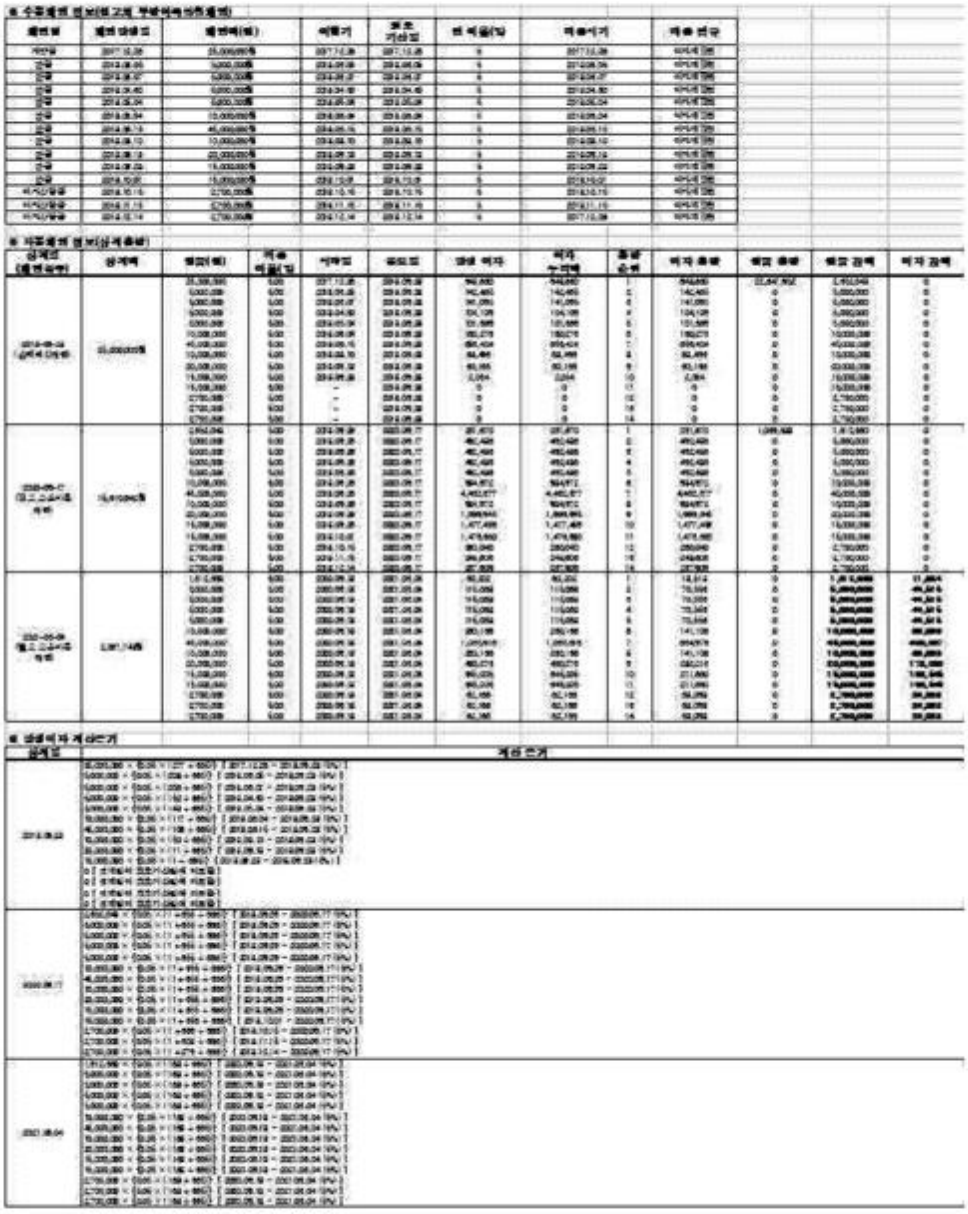
4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김유정

[별지1]

상계충당액 계산표



[별지2]

상계충당 후 채권표

채권명	채권발생일	잔여원금	잔여이자	합계액
계약금	2017.12.26	1,312,360	11,684	1,324,044
잔금	2018.03.05	5,000,000	44,515	5,044,515
잔금	2018.03.07	5,000,000	44,515	5,044,515
잔금	2018.04.30	5,000,000	44,515	5,044,515
잔금	2018.05.04	5,000,000	44,515	5,044,515
잔금	2018.06.04	10,000,000	89,030	10,089,030
잔금	2018.06.15	45,000,000	400,637	45,400,637
잔금	2018.08.10	10,000,000	89,030	10,089,030
잔금	2018.09.18	20,000,000	178,060	20,178,060
잔금	2018.09.28	15,000,000	133,545	15,133,545
잔금	2018.10.01	15,000,000	133,545	15,133,545
이자상당금	2018.10.15	2,700,000	24,038	2,724,038
이자상당금	2018.11.15	2,700,000	24,038	2,724,038
이자상당금	2018.12.14	2,700,000	24,038	2,724,038
		144,412,360		145,698,065
				(기준 2021. 3. 4.)

1) 이 사건 매매대금 830,000,000원에서 기지급된 163,100,000원(실제로 인정된 금액은 앞서 본 것과 같이 168,100,000원이다)을 공제한 나머지 666,900,000원에 대하여 2019. 3. 14.부터 2020. 8. 5.까지 민법상 연 5%의 비율로 계산한 돈