

수원지방법원 2020. 11. 12 선고 2018가합24892(본소), 2019가합14250(반소) 판결
[부당이득금반환 · 지연손해금 청구]

재판경과

수원고등법원 2021. 12. 24 선고 2020나24850(본소), 2020나24867(반소) 판결
수원지방법원 2020. 11. 12 선고 2018가합24892 판결

전 문

원고(반소피고) A지역주택조합

소송대리인 변호사 강창웅

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인 울(담당변호사 양승봉, 허주리)

변론 종결 2020. 9. 17.

판결 선고 2020. 11. 12.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 69,863,013원과 이에 대하여 2019. 1. 31.부터 2019. 5. 3.까지 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 3,506,298,631원과 이에 대하여 이 사건 2020. 8. 20.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고에게 69,863,013원과 이에 대하여 2018. 10. 19.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 같이 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 7. 12. 청주시장으로부터 조합설립인가를 받은 주택조합이고, 조합원은 443명이다. 피고는 부동산 개발업 등을 목적으로 설립된 회사이고, 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)은 부동산 시행업 등을 목적으로 설립된 회사이다.

나. C은 2016. 7. 25. 피고로부터 청주시 청원구 D 대 19,813.3㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)을 매매대금 215억 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '제1매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 매매계약에 따르면 C은 피고에게 계약 당일 1차 계약금 2억 원, 2016. 8. 4. 2차 계약금 2억 원,

2016. 9. 20. 3차 계약금 10억 원, 2017. 1. 13. 4차 계약금 7억 5,000만 원, 2017. 5. 13. 잔금 193억 5,000만 원을 각 지급하고, 제3조 제3항에서 '계약금 분할 및 잔금기간 연장의 요청에 대한 책임으로 피고의 은행대출금 103억 원의 이자를 계약 즉시부터 잔금 지급까지 C이 책임지고 부담하고, 그 지급금액이 미지급(연체)될 경우 계약해지 사유로써 피고는 서면 통보를 통하여 계약해지할 수 있다'고 정하였다.

다. C은 피고에게 2016. 7. 25.과 2016. 8. 4. 각 2억 원, 합계 4억 원을 지급하였으나 이후 위 매매계약에서 정한 날짜에 돈을 지급하지 못하였고, 이에 '빠른 시일 내에 A 지역주택조합 아파트 사업의 조합원을 모집하여 제1매매계약대금을 입금하기 위해노력하고 늦어도 10. 20. 내에 지급하겠다'는 취지의 공문을 보냈으며, C, E(원고 조합장) 등은 2016. 10. 28. 피고에게 다음과 같은 내용이 포함된 사실확인 및 이행확약서를 작성하여 주었다.

1. C 등은 최종적으로 피고에게 아래와 같이 제1매매계약상 3차 계약금을 아래와 같이 지급기한 연장을 요청하고 아래와 같이 확약한다.

가. C 등은 종전 지급기한인 2016. 9. 20. 및 2016. 10. 26.을 2016. 11. 15.까지 최종 연장요청하며 3차 계약금 및 1, 2차 이자(총액 13억 3,800만 원)를 반드시 지급할 것을 확약한다.

나. 만약 C이 2016. 11. 15.까지 위 지급의무를 미 이행할 경우 제1매매계약은 최고 없이 해제되며, C이 기 지급한 1, 2차 계약금 4억 원을 포함하여 기 지급한 모든 금원을 포기함은 물론 그 이행을 담보하기 위하여 제1매매계약 제2조 부동산매매대금의 8%를 손해배상 및 위약벌로 하여 지급할 것을 확약한다.

8. C 등은 지역주택조합설립, 공동주택건설 등에 필요한 행정청의 인허가 거부로 인하여 제1매매계약 부동산을 매수한 목적대로 사용하지 못할 수 있음을 인정한 상태에서 제1매매계약을 체결하였고, 이러한 제한사항은 제1매매계약의 효력에 영향을 미치지 못함을 확약한다.

라. C 등이 위 사실확인 및 이행확약서에서 정한 날짜에 돈을 지급하지 못하고 수차례 지급기일이 연기되자, C 등과 피고는 2017. 6. 13. 다음과 같은 내용의 추가 연장합의 이행각서(공증인 F

합동법률사무소 작성 증서 2017년 제1461호)를 작성하였다.

제2조 [지급기한 및 금액]

별첨된 '매매대금 및 추가비용 등 계산서'에 합의한 금액을 기준으로 다음과 같이 지급한다.

1) 1차 지급기한 및 금액

2017. 8. 20. : 43억 원

2) 2차 지급기한 및 금액

2017. 9. 20. : 196억 9,920만 원

매매대금 및 추가비용 등 계산서

4. 지급(정산) 방법(순위)

가. 매수인 대금 지급 시 비용처리 사항

1) 1차 지급 정산내역

i. 일자 : 2017년 08월 20일

ii. 지급금액 : 43억 원

ii. 정산내역

1순위 : 28억 3,360만 원

- 부동산매매계약서 상 지급확약 이자 : 5억 3,800만 원

- 사실확인및이행확약서 불이행에 따른 위약벌 배상액 : 17억 2,000만 원

- 부동산 매매연장에 따른 매수인 부담 국/지방세 : 1억 원

- 매도인 담보대출 연장에 따른 발생 비용 : 6,820만 원

- 이자정산(17년05월14일~17년08월20일-99일) : 2억 740만 원

- 매도인 담보대출 만기에 따른 대환대출 발생 비용 일체 : 2억 원

마. 그러나 C이 위 이행각서에서 정한 날짜에도 돈을 지급하지 못하자, 피고는 2017.10. 26. C, 원고 등에게 제1매매계약을 해제한다는 의사표시를 내용증명우편으로 발송하였다. C은 2017. 10. 30.

피고에게 3억 원을 지급하였고, 이에 C과 피고는 2017. 11.9. '위 이행각서의 1차 지급금액 43억

원과 2차 지급금액 196억 9,920만 원을 2017.12. 30.까지 지급하기로 최종 합의한다. C은 위 이행각서상의 의무를 이행하지 못하여 피고에 발생된 피해보상금(일종의 위약벌)으로 3억 2,550만 원을 위 이행각서의 지급확약한 금액과 별도로 2017. 12. 30. 지급한다'는 등의 내용이 포함된 최종합의서를 작성하였는데, 이 때 원고는 C의 피고에 대한 채무를 연대보증하였다.

바. 원고가 2018. 1. 8. 피고에게 5억 원을 지급하였을 뿐 위 최종합의서대로 이행하지 못하자, 원고와 C은 2018. 2. 7. 피고로부터 이 사건 토지를 매매대금 296억 5,000만 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '제2매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 매매계약에서는 그 때까지 지급된 12억 원을 1차 계약금으로 하고, 2018. 4. 5. 2차 계약금 47억 3,000만 원, 2018. 5. 30. 잔금 237억 2,000만 원을 지급하기로 약정하였으나, 원고 등은 2018. 4. 5. 피고에게 2차 계약금을 지급하지 못하였다.

사. 한편 C은 피고에게 2018. 4. 2. '제2매매계약서는 토지매매금액에 기부채납금액을 합산하여 작성된 금액이 매수인이 사업비를 받아내기 위해 토지매매가격을 사실과 다르게 추가로 업하여 작성한 계약서이고, 이자비용도 토지매매계약서의 금액에 합산을 하였으나 오해 소지가 생길 수도 있다. 제2매매계약서는 관련법을 위반하여 작성된 계약서이기 때문에 인정할 수 없다'면서 제2매매계약이 무효임을 내용증명우편으로 발송하였다가, 2018. 4. 6. '피고와 최종 작성할 합의서와 협의약정서를 전부 수용한다'는 취지의 공문을 보냈다. 이후 C 및 원고와 피고는 2018. 4. 17.경 'C과 원고는 2018. 4.5.까지 47억 3,000만 원을, 2018. 5. 30.까지 237억 2,000만 원을 피고에게 지급한다'는 합의서를 작성하였다. 그러나 원고가 위 합의서대로 이행하지 않자 피고는 2018. 6.19. C과 원고에게 제2매매계약의 해제를 통보하였다.

아. 원고는 2018. 6. 22. 피고에게 5억 원을 지급하였고, 2018. 7. 13. 피고로부터 이 사건 토지를 매매대금 301억 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '제3매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 당시 매매대금의 지급방법에 관하여 아래와 같이 정하였고, 제3조제1항은 '피고는 원고가 매매금액 및 지급방법 내용을 모두 이행함과 동시에 소유권이 전에 필요한 서류 일체를 지급하고, 등기절차에 협력한다', 제4조 제6항은 '아래의 일정이 원고의 요청(사정 등)에 의하여 연장될 경우, 지급금액에 15%의 연체이자를 가산하여 지급한다'고 각 정하였다.

구분	지급기일	금액
1차 계약금	기지금액	17억 원
2차 중도금	2018. 7. 20.	30억 원
3차 중도금	2018. 7. 27.	50억 원
4차 잔금	2018. 8. 31.	204억 원

자. 원고는 피고에게 2018. 7. 23. 15억 원, 2018. 7. 27. 15억 원을 지급하였고, 2018. 10. 18. 3차 중도금 50억 원 및 잔금 204억 원을 지급하였다. 피고는 같은 날 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 또한 원고는 같은 날 이 사건 토지에 대한 취득세 등으로 13억 8,460만 원을 납부하였다.

차. 한편 원고와 C은 피고 대표이사 G이 자신들을 협박하여 매매대금을 증액함으로 써 35억 1,250만 원 상당의 재산상 이익을 취득하였다면서 특정경제범죄가중처벌등에 관한법률위반(공갈)죄 등으로 고소하였으나, 2019. 7. 9. 혐의없음(증거불충분)의 불기소처분이 내려졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 9, 11 내지 14, 26, 30 내지 34, 49 내지 52호증, 을 제14, 16, 20, 22호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고(본소)

이 사건 토지에 관한 제1매매계약상 매매대금은 215억 원이었고 이 사건 토지의 용도가 원래 체육시설이어서 주상복합 용도로 변경될 때까지 조합원을 모집하거나 조합원들이 매매대금을 지급하는 것이 불가능하였음에도 피고는 원고에게 매매대금 지급의무를 이행할 것을 수차례

최고하고 계약해제 통지를 하여 매매대금이 제2매매계약에 서 296억 5,000만 원으로, 제3매매계약에서 301억 원으로 증액되었다. 결국 제2, 3차매매계약은 원고의 공박 등을 이용하여 이루어진 현저하게 공정을 잃은 법률행위에 해당하고, 피고의 협박 또는 강요에 의하여 이루어졌으므로 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 행위에 해당하며, 피고의 우월적 지위를 악용하여 부당한 이득을 얻은 반사회적인 법률행위에 해당하므로 무효이다. 따라서 피고는 원고에게 위약벌, 대출금 103억 원에 대한 이자, 매도인금융비용 등 명목으로 부당하게 증액한 3,110,698,631원을지급할 의무가 있다. 또한 피고가 위와 같이 103억 원에 대한 이자와 공공기부채납금을 매매대금에 합산하는 불법행위를 함으로써 원고는 취득세 3억 9,560만 원을 더 내는 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 손해배상금 3억 9,560만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고(반소)

제3매매계약에 의하면 3차 중도금 50억 원은 2018. 7. 27. 지급하기로 되어 있으나, 원고는 2018. 10. 18.이 되어서야 위 돈을 지급하였다. 제3매매계약서 제4조 제6항에 따라 원고는 피고에게 연체이자 69,863,013원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할의무가 있다.

3. 본소청구에 대한 판단

가. 관련 법리

1) 선량한 풍속 기타 사회질서는 부단히 변천하는 가치관념으로서 어느 법률행위가 이에 위반되어 민법 제103조에 의하여 무효인지는 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단하여야 하고, 또한 그 법률행위가 유효로 인정될 경우의 부작용, 거래자유의 보장 및규제의 필요성, 사회적 비난의 정도, 당사자 사이의 이익균형 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2015. 7. 23. 선고 2015다200111 전원합의체 판결 참조).

2) 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 공박, 경솔 또는

무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데 그 목적이 있는바, 피해 당사자가 공박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 위와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2002. 9.4. 선고 2000다54406 판결 참조).

나. 판단

1) 부당이득금반환 청구에 관한 판단

이 사건 토지에 관한 매매대금이 당초 215억 원에서 최종 301억 원으로 증액된사실은 앞서 본 바와 같으나, 앞서 든 증거들과 갑 제10, 27, 37, 39호증, 을 제1 내지7, 12, 13, 15, 17호증의 각 기재, 증인 H의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 및 원고가 이 사건 2, 3매매계약 당시 처한 상황과 그절박성의 정도, 제3매매계약을 통해 얻는 원고의 이익, 이 사건 토지의 가치, 피고가 부담한 세금이나 대출금 이자 등 여러 상황을 종합하면, 원고가 주장하는 사정이나 갑제5, 15 내지 23호증 등 원고가 제출한 증거들 및 원고 주장에 부합하는 듯한 증인 I의 일부 증언만으로는 원고가 피고에게 제2, 3매매계약서를 작성해줄 당시 공박한 상태에 있었다거나 피고가 원고의 공박한 사정을 이용하려는 폭리행위의 악의가 있었다는 사실, 피고가 받은 매매대금이 부당하게 과다하여 현저하게 공정을 잃은 것이라는 점, 제2, 3매매계약이 피고의 강박이나 협박에 의해 이루어졌다는 사실, 민법 제103조에 규정한 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 것이라거나 제3매매계약대로 이행하는 것이 반사회질서적 성질을 띠게 되어 무효라는 점을 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

가) C이 제1매매계약에서 정한 지급기일을 여러 번 제대로 지키지 못하자 피고는 위 매매계약을 해제하겠다는 의사표시를 분명히 전달하였다. 그럼에도 원고와 C은 피고로부터 이 사건 토지를 계속 매수하고자 'C 등은 지역주택조합설립, 공동주택건설등에 필요한 행정청의 인허가 거부로 인하여 제1매매계약 부동산을 매수한 목적대로 사용하지 못할 수 있음을 인지한 상태에서 제1매매계약을 체결하였고, 이러한 제한사항은 제1매매계약의 효력에 영향을 미치지 못함을 확약한다'는 내용이 포함된 사실확인 및 이행확약서를 작성하고, 피고 담보대출 연장에 따른 발생 비용 등을 포함하여

산정한 추가 연장 합의 이행각서 등을 작성한 후 이를 인증받기까지 하였으며, 이후다시 최종합의서를 작성하였다.

나) 원고 및 C과 피고는 동일한 매매목적 부동산인 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 증액한 제2매매계약을 체결하였지만, 그럼에도 원고 등은 새로 체결된 제2 매매계약에서 정한 지급기일까지도 매매대금을 제대로 지급하지 못하였다.

다) 피고는 원고의 요청을 받아들여 지급기일을 다시 늦추어 주는 대신 매매대금을 증액한 제3매매계약을 체결한 것으로 보이는데, 이는 제1매매계약 체결시로부터 약 2년 만에 이루어졌다.

라) 피고가 이 사건 2, 3매매계약서 등을 작성받음에 있어 원고 등에게 강요나 협박을 한 사실을 인정할 자료가 없다.

마) C이 제1매매계약을 제대로 이행하였다면 제2매매계약도 제3매매계약도 체결할 필요가 없었는바, 원고의 주장은 계약을 지키지 못한 자신들의 잘못을 계약상대방인 피고에게 전가하는 것에 불과하다.

바) 이와 같은 사정을 고려하면 이자비용 등 금융비용, 종전 계약의 위약벌 등을 제3매매계약의 매매대금으로 포함하여 매매대금이 증액되었다고 하더라도 그것이 반대급부(토지소유권)와 현저한 불균형이 있는 폭리에 해당한다고 보기 어렵다.

2) 손해배상청구에 관한 판단

제3매매계약에 따라 피고가 받은 매매대금이 부당하게 과다하지 않음은 앞서 본바와 같고, 원고가 제출한 증거들만으로는 매매대금의 증액을 불법행위라고 인정하기 에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 반소 청구에 대한 판단

가. 원고가 제3매매계약에 따른 3차 중도금 지급기일인 2018. 7. 27.로부터 34일이 경과한 2018. 10. 18.에 이르러서야 3차 중도금 50억 원을 지급한 사실, 제3매매계약에 따른 중도금 연체로 인한 지연손해금율은 연 15%인 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고는 피고에게 3차 중도금 50억 원에 관한 2018. 7. 28.부터 2018. 8. 30.까지의 지연손해금 69,863,013원(= 50억 × 34일/365일 × 15%, 원 미만 버림)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 원고는 피고로부터 '모든 매매대금이 지급되었음을 확인한다'는 내용의 매매대금 정산 확인서를 작성받았으므로, 지연손해금 채무가 존재하지 않는다고 주장한다. 갑 제28, 29호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2018. 10. 18. 피고로부터 '254억 원 송금이 완료됨과 동시에 토지매매대금이 완납됨을 확인한다'고 기재된 매매대금정산 확인서를 작성받은 사실은 인정되나, 을 제8 내지 11호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2018. 10. 18.부터 2019년 3월경까지 수차례 원고에게 매매대금에 관한 지연손해금이 존재한다는 취지의 통지를 한 사실이 인정되므로, 위 매매대금 정산확인서만으로 원고의 지연손해금 채무가 모두 소멸하였다고 인정하기 부족하다. 한편 피고는 확정된 지연손해금에 대하여 2018. 10. 19.부터의 지연손해금을 구하나, 지연손해금 지급채무는 기한의 정함이 없는 채무인데, 앞서 든 증거들 및 변론전체의 취지에 의하면, 피고는 2019. 1. 30.에서야 '연체가산금' 이행을 청구하는 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달한 사실이 인정되므로, 위 돈에 대한 2018. 10. 19.부터 2019. 1. 30.까지의 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

라. 결국 원고는 피고에게 69,863,013원과 이에 대하여 위 내용증명 송달 다음날인 2019. 1. 31.부터 이 사건 반소장 송달일인 2019. 5. 3.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 위 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 원고의 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이현영, 판사 박병곤, 판사 최현정