

서울북부지방법원 2020. 4. 9 선고 2019나36187(본소), 2019나36194(반소) 판결  
[부당이득금반환 · 손해배상(기)]

---

## 전 문

원고(반소피고), 피항소인

1. A

2. B

피고(반소원고), 항소인

주식회사 C

소송대리인 법무법인 도시

담당변호사 김대일

변론 종결 2020. 3. 19.

판결 선고 2020. 4. 9.

제 1 심 판결 서울북부지방법원 2019. 7. 12. 선고 2018가단142640(본소), 2018  
가단142657(반소) 판결

## 주 문

1. 피고(반소원고)의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소와 반소를 통틀어 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 본소에 대한 청구취지 및 항소취지

#### 가. 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2018. 8. 24.부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%의,그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

#### 나. 항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 피고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

### 2. 반소에 대한 청구취지 및 항소취지

제1심판결 중 반소에 관한 부분을 취소한다. 원고들은 연대하여 피고에게 61,772,480원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

## 이 유

본소와 반소를 함께 본다.

### 1. 기초사실 및 당사자의 주장

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결 중 일부를 아래와 같이 고쳐쓰는 외에는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

[고쳐 쓰는 부분]

○ 제1심판결 제5쪽 제4행부터 제5쪽 제7행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『원고들은 앞서 본 바와 같이 채무불이행을 하였을 뿐 아니라 이 사건 매매에 기한 자신들의 채무(매매대금지급채무)의 이행을 거절함으로써 이 사건 매매는 해제되었으므로 원고들은 피고에게

그로 인한 피고의 손해를 배상할 의무가 있다. 따라서, 원고의 본소 청구는 기각되어야 하고, 원고들은 피고의 반소에 따라 피고에게 손해배상액의 예정액인 이 사건 계약금에서 기지급된 10,000,000원을 공제한 나머지 61,772,480원을 지급하여야 한다.』

## 2. 판단

### 가. 본소에 관한 판단

#### (1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실 및 ① 이 사건 특약 중 무효 조항은 약관인바, 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다) 제5조에 의하여 이 사건 특약 중 무효 조항의 의미가 명확하지 아니한 부분에 대하여는 고객인 원고들에게 유리하게 해석되어야 하는 점, ② 이 사건 특약 중 무효 조항은 그 문언('계약금이 완납되지 않으면 매매계약을 무효로 한다')에서 명백하게 "계약을 무효로 한다"고 정하고 있는바, 이 사건 무효조항의 의미는 '2018. 8. 24. 24시까지 이 사건 계약금의 일부라도 미납될 경우 이 사건 매매는 위 무효 조항에 의하여 자동적으로 무효가 된다'고 해석함이 상당한 점, ③ 한편, 이 사건 매매가 위 무효 조항에 의하여 무효가 될 경우 그 소급효를 저지하거나 기지급된 계약금을 피고가 몰취할 수 있다는 등 피고의 부당이득반환의무를 부정할 수 있는 특약은 없는 점 등에 비추어 보면, 2018. 8. 24. 24시까지 이 사건 계약금의 일부라도 미납된 상태라는 해제조건이 성취됨으로써 이 사건 매매계약은 이 사건 특약 중 무효 조항에 의하여 소급하여 무효가 되었다고 봄이 상당하므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 기지급받은 돈 10,000,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

#### (2) 피고의 주장(채무불이행 및 이행거절에 의한 해제)에 관한 판단

채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있지만, 이러한 이행거절이라는 채무불이행이 인정되기 위해서는 채무를 이행하지 아니할 채무자의 명백한 의사표시가 위법한 것으로 평가되어야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다227225 판결 등 참조).

원고들의 기한 내 잔금 미지급 및 10,000,000원의 반환을 구한 의사표시는 비록계약금 잔금 이행거절의 외관을 형식적으로는 가지고 있으나 아래에서 보는 바와 같이 해제조건을 성취하려는 정당한 권리행사이므로 위법하다고 평가할 수 없는바, 위법한 채무불이행을 전제로 한 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

○ 이 사건 매매계약은 매매대금이 약 7억 원을 초과하는데, 원고들이 이 사건 계약일(2018. 8. 17.)로부터 1주의 기한인 2018. 8. 24.까지 계약금을 완납할 경우(즉 이 사건 매매에 관한 해제조건이 불성취가 확정된 경우) 매수인인 원고들은 그로부터 약 1달 만에 통상의 중도금 지급 절차를 생략한 채로 잔금 약 6억 4,500만 원을 일시불로 피고에게 지급하여야 할 의무를 부담하는 점 등에 비추어 보면, 원고들은 이 사건 매매계약 체결 당일 계약금 중 일부인 10,000,000원을 지급하되, 그로부터 1주일 동안 이 사건 매매의 효력을 확정하여 1달 내로 잔금까지 전액 지급하는 절차를 밟을 것인지 숙려할 수 있는 기회가 주어진 것이고, 매도인인 피고는 1주일의 단기 숙려기간을 매수인인 원고들에게 부여하는 대신 원고들이 계약금을 기한 내에 완납할 경우 1달 내로 잔금까지 신속하게 지급받는 한편, 계약금이 기한 내에 완납되지 않아서 이 사건 매매계약이 무효로 될 경우 그 법률관계에서 신속하게 벗어나서 새로운 매수인에게 다시 매도할 수 있는 것이므로, 이 사건 무효 조항이 당사자 중 일방인 원고들에게만 1주일 정도 계약의 효력 유지 여부를 결정할 수 있는 권리를 허여한 결과가 되는 면이 있지만 이로 인하여 형평에 어긋나게 피고에게 불리한 계약 내용이라고는 보기 어렵다.

### (3) 소결

따라서 피고는 원고들에게 10,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일인 2018. 9. 28.1)부터 제1심판결 선고일인 2019. 7. 12.까지는 민법이 정한 연 5%의이자 내지 지연손해금을, 2019. 7. 13.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%2)의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 나. 반소에 관한 판단

원고들의 기한 내 잔금 미지급 및 10,000,000원의 반환을 구한 의사표시가 위법한

채무불이행이라고 볼 수 없다 함은 앞서 본 바와 같은바, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지본소청구와 피고의 반소청구는 각 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소는 모두 이유없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오천석, 판사 박상준, 판사 차윤제

1) 원고들은 최초 계약금반환요구가 피고에게 도달한 다음날인 2018. 8. 24.부터 이자 또는 지연손해금의 지급을 구하나, 매매계약이 무효인 때의 매도인의 매매대금반환 의무는 성질상 부당이득반환 의무로서 그 반환범위에 관하여는 민법 제748조가 적용되는데, 민법 제748조 제1항, 제2항 및 제749조 제2항에 의하면, 선의의 수익자는 받은 이익이 현존한 범위 내에서 책임이 있고, 악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 하며, 선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다고 규정되어 있고, 이 경우 '소를 제기한 때'란 부당이득의 반환을 청구하는 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 '송달'된 때를 말한다(대법원 2016. 8. 18. 선고 2016다4181 판결, 대법원2014. 2. 13. 선고 2012다119481 판결, 대법원 1997. 9. 26. 선고 96다54997 판결 등 참조)

2) 이 사건은 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙 제2조 제1항, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)에 의하여 연 15%의 지연손해금률이 적용된다.