

대전지방법원 2022. 8. 17 선고 2021가합106139(본소), 2021가합110800(반소) 판결
[부당이득금반환 · 소유권말소등기]

전 문

원고(반소피고)D구역지역주택조합

소송대리인 변호사 장재원

피고(반소원고)주식회사 E

소송대리인 법무법인 원

담당변호사 이미린, 이종오

변론 종결2022. 6. 22.

판결 선고2022. 8. 17.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 5,500,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 2020. 10. 20. 접수 제57761호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분의 40%는 피고(반소원고)가 나머지는 원고(반소피고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 201,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 대전지방법원 남대전등기소 2020. 10. 20. 접수 제57761호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 대전 중구 F 일원 토지들을 대지로 하여 공동주택 및 근린생활시설 등을 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)진행을 위하여 설립된 지역주택조합(D구역지역주택조합추진위원회와 통틀어 이하 '원고'라고만 한다)이고, 피고는 원고의 이 사건 사업부지 내 G 소유였던 이 사건 각 부동산을 매입하였다가 원고에게 재매도한 회사이다.

나. 원고는 2018. 8. 14.경부터 조합원 모집을 시작한 후, G와 이 사건 각 부동산에 관한 매수협의를 하였으나 잔금지급방식에 대하여 협의가 이루어지지 않자, 원고의 감사였던 H의 소개로 알게 된 I에게 원고 대신 이 사건 각 부동산을 매수하여주면, 대출을 일으켜 인상된 가격으로 재매입하겠다고 제의하였다.

다. I는 2019. 11. 22.경 피고를 설립하였고, 피고는 2019. 12. 3.경 G로부터 이 사건 각 부동산을 2,878,641,510원을 매수하는 매매계약을 체결하였으며, 같은 날 피고 앞으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료하였다.

라. 원고는 피고와 사이에 원고가 대출을 받는 즉시, 이 사건 각 부동산을 39억 원에 재매수하기로 합의(이하 '최초 합의'라 한다)하였으나, 원고의 대출이 실패하여 피고에게 매매대금 39억 원을

지급하지 못하였다.

마. 원고는 2020. 9. 28.경 피고로부터 이 사건 각 부동산을 80억 원에 매수하되, 계약금 8억 원, 중도금 42억 원은 계약 당일인 2020. 9. 28.에, 잔금 30억 원은 2020. 12. 30.에 지급하고, 부동산 명도일은 2020. 9. 28.로 정하는 부동산매매계약을 체결하였다가, 2020. 10. 19.경 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금은 동일하되, 계약금과 중도금의 지급일은 2020. 10. 20., 잔금지급일은 2021. 1. 22., 부동산 명도일은 2020. 10. 20.로 각 연기하는 부동산매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 재차 체결하였고, 그 무렵 피고에게 계약금과 중도금 합계 50억 원을 지급하였다. 원고는 2020. 10. 20. 이 사건 각 부동산에 관하여 원고 명의로 2020. 10. 19.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료하였고, 피고에게 나머지 잔금 30억 원 중 15억 원만을 지급하였다.

바. 한편, 원고는 2020. 9. 28.경 J, K, 피고 등과 사이에 이 사건 매매계약 등과 관련한 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

합의서

본 합의서는 다음의 당사자들이 대전 중구 F번지 일원 토지들(이하 '본건 사업부지'라 한다) 지상에 공동주택 및 근린생활시설 등을 신축하는 지역주택조합사업(이하 '본건 사업'이라 한다)과 관련하여, 당사자들간 진행하였던 금융주선계약체결 교섭 및 부당파기 등에 관한 사실관계 확인, 그에 따른 정산금 합의, 사업부지 내 토지 매매계약조건 설정, 정산금 등에 대한 연대보증의무 등을 정하기 위하여 작성한다.

"A" 1. 유한회사 J

2. D구역 지역주택조합(= 원고)

"B" 1. 주식회사 K

"C" 주식회사 E(= 피고)

제1조(사실관계의 확인)

② "B1"은 "A"로부터 본건 사업에 관한 일체의 금융주선업무에 대한 독점적·배타적 권한 부여와 "A1"이 추진하고 있던 본건 사업부지 인근의 대전 중구 L 일원(M 부지) 지상에 공동주택 및

근린생활시설 등을 신축하는 사업(이하 'M 사업'이라 한다)에의 참여 권한을 부여 받는 것을 조건으로 업무를 시작하였다.

④ 한편 "A"는 본건 사업부지 내에 위치하고 있는 G 주식회사 소유의 대전 중구 N외 4필지(이하 "G 토지"라 한다)를 자금 부족으로 매수하지 못하고 있었는데, "B"에게 대신 G 토지를 매수해주면 지역주택조합 인가 이후 PF를 일으켜 적절한 가격에 다시 매수하겠다고 간곡히 요청하였고, 이에 따라 "B"는 협력사인 "C" 명의로 G 토지를 2,878,641,510원에 매입하였다.

⑤ 그럼에도 "A"는 2019년 12월 "B"와의 본건 사업에 관한 금융자문계약 및 M 사업에 관한 협약체결을 거부하였다.

⑥ 결국 "B"는 2020년 3월 6.일 본건 사업의 토지 매매계약금 브릿지 자금으로 모집한 50억 원을 해산하였는바, "B"는 그 동안 들인 모든 노력과 비용이 전혀 쓸모없게 되었고, 본건 사업에 관한 금융주선 및 M 사업 참여를 통해 얻을 수 있었던 이익을 전혀 얻을 수 없게 되었으며, 특히 대주단을 모집하였다가 아무런 이유 없이 해산함으로써 금융업계에서의 신뢰를 상실하여 다른 사업에서의 자금 모집이 불투명해지는 막대한 손해를 입게 되었다.

⑩ "B"와 "C"는 "A"를 상대로 계약교섭의 부당파기 등을 이유로 손해배상 등을 청구할 수 있음에도 불구하고, 대승적인 차원에서 다음과 같이 소정의 정산합의금 등을 지급받고 당초 "A"가 제시하였던 바와 같이 적절한 매매대금을 지급받는 것을 조건으로 G 토지를 "A"에게 매도하기로 한다.

제2조(정산합의금 등의 지급)

"A"는 "B"에게 본건 사업에 관한 금융자문계약 교섭의 부당파기 등에 관한 손해배상 등으로 아래와 같이 정산합의금을 지급한다.

① 합의금액 : 50억 원

제3조(G 토지 매매 조건)

"A"와 "C"는 G 토지에 관한 매매계약을 다음과 같은 조건으로 체결한다.

① 매매금액 : 80억 원

제6조(부제소특약 등)

① 당사자들은 본 합의서 체결 이후 정산합의금 및 매매대금에 대해 금액의 높고 낮음에 관한 일체의

민·형사상의 문제를 제기하거나 민·형사상의 소송을 제기하지 아니한다.

② 이를 위반한 당사자는 상대방에게 위약벌로 20억 원을 지급하고, 그 상대방은 위반 당사자를 상대로 위약벌과는 별도로 손해배상을 청구할 수 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 9호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 피고의 본안 전 항변에 관한 판단

1) 본안 전 항변의 요지 이 사건 합의서 제6조에 의하면, 이 사건 매매계약의 매매대금에 대하여 일체의 민·형사상 소송을 제기하지 않기로 부제소합의를 하였는데, 원고는 이를 위반하여 소를 제기하였으므로 이 사건 소는 각하되어야 한다.

2) 판단 가) 이 사건 합의서 제6조에서 '당사자들은 본 합의서 체결 이후 정산합의금 및 매매대금에 대해 금액의 높고 낮음에 관한 일체의 민·형사상의 문제를 제기하거나 민·형사상의 소송을 제기하지 아니한다.'라고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

나) 주택법 시행령 제20조 제3항, 주택법 시행규칙 제7조 제5항은 지역주택조합이 '예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결'을 할 경우 반드시 총회 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있다. 이는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 대하여 조합원들의 의사가 반영될 수 있도록 절차적 보장을 하기 위한 것이다. 이러한 규정의 취지에 비추어 보면, 지역주택조합이 조합원 총회 의결을 거치지 않고 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약을 체결한 경우 그 계약은 효력이 없다고 보아야 한다. 그리고 여기서 말하는 '예산으로 정한 사항 이외에 조합원의 부담이 될 계약'이란 조합의 예산으로 정해진 항목과 범위를 벗어나서 금원을 지출을 하거나 채무를 짐으로써 조합원에게 그 비용에 대한 부담이 되는 계약을 뜻한다(대법원 2011. 4. 28. 선고 2010다105112 판결 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 이 사건 합의서는 원고와 J이 피고에게 정산합의금 50억 원을 지급하여야 하고, 만일 위 정산합의금이나 이 사건 매매계약의 매매대금과 관련하여 민·형사상 소를 제기할 경우 위약벌로 20억 원을 지급하도록 정하였으므로, 궁극적으로 위 부담을 원고의 조합원들이 나누어

부담하게 되어 '조합원에게 부담이 될 계약'에 해당하고, 위와 같은 합의 내용이 '예산으로 정한 사항'에 해당한다거나 위 주택법령의 규정에 따라 원고 총회의 결의를 거치지 않은 이상 그 합의는 효력이 없다. 위 부제소합의가 포함된 이 사건 합의서에 관한 원고 총회의 의결이 존재한다거나 원고의 예산으로 정한 사항에 해당한다고 볼 만한 증거가 없으므로, 위 부제소합의의 효력을 인정할 수 없다.

피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

1) 원고의 주장요지 가) 원고는 이 사건 사업자금 대출 조건으로 금융기관들로부터 전체 사업부지 내 토지 95% 이상에 대한 매매계약 체결을 요구받았고, 약 7%에 해당하는 피고가 소유한 이 사건 각 부동산에 관한 이 사건 매매계약이 체결되지 않으면 이 사건 사업을 더 이상 추진할 수 없는 궁박한 상태에서 이 사건 각 부동산을 시가보다 현저하게 과다한 대금으로 매수하였고, 피고는 폭리행위의 악의도 있었다. 따라서 이 사건 매매계약은 민법 제104조에서 정한 불공정한 법률행위로 무효이다. 다만 이러한 경우에도 무효행위의 전환에 관한 민법 제138조가 적용될 수 있으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 부동산의 시세에 해당하는 금액 부분의 매매계약만이 유효하다. 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산의 매매대금 명목으로 지급한 65억 원과 이 사건 각 부동산에 대한 정당한 매매대금으로 추정되는 감정평가액(이하 '이 사건 각 부동산의 감정평가액'이라 한다)인 4,312,641,000원의 차액인 2,187,359,000원(= 6,500,000,000원 - 4,312,641,000원)¹⁾을 부당이득으로 반환하여야 하므로, 그 일부인 201,000,000원 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

나) 또한 피고는 위와 같이 원고의 궁박 상태를 이용하여 폭리를 취득하고자 정당한 권리행사의 범위를 넘어 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 이는 불공정법률행위로서 불법행위에도 해당하고, 피고는 이러한 불법행위에 따라 원고로부터 매매대금 65억 원을 지급받음으로써 결국 원고에게 이 사건 토지의 시세에 따른 정당한 매매대금인 4,312,641,000원을 초과하는 2,187,359,000원 상당의 손해를 입게 하였다. 따라서 피고는 원고에게 불법행위에 의한 손해배상으로 위 금원의 일부인 201,000,000원 및 그 지연손해금을 배상할 의무가 있다.

2) 불공정한 법률행위로 인한 부당이득반환 청구에 관한 판단 가) 관련법리

민법 제104조에서 말하는 불공정한 법률행위는, 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔, 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것인데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하고, '급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형'이라 함은 단순히 시가와 이익과의 배율로만 판단할 것이 아니라 구체적·개별적 사안에 있어서 일반인의 사회통념에 따라 결정하여야 하는 것이다.

부동산매매계약에서 거래당사자가 궁박한 상태에 있었는지 여부 및 급부와 반대급부 사이에 현저히 부당한 불균형이 존재하는지 여부는 거래당사자의 신분과 상호간의 관계, 당사자가 처한 상황의 절박성의 정도, 계약의 체결을 둘러싼 협상과정 및 거래를 통한 당사자의 이익, 당사자가 그 거래를 통해 추구하고자 한 목적을 달성하기 위한 다른 적절한 대안의 존재 여부 등 제반 상황을 종합하여 구체적으로 판단하되, 특히 우리 헌법이 규정하고 있는 자유시장경제질서와 여기에서 파생되는 사적 계약 자유의 원칙을 고려하여 신중하게 판단하여야 한다(대법원 2008. 2. 1. 선고 2005다74863 판결, 대법원 2009. 1. 15. 선고 2008도8577 판결 등 참조). 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다면 불공정한 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

피고가 이 사건 각 부동산을 G로부터 2,878,641,510원에 매수한 것과 비교하면, 원고가 피고에게 지급하기로 한 이 사건 각 부동산의 매수대금 80억 원은 상당히 다액으로 보이기는 한다.

그러나 앞서 든 증거에 갑 제10 내지 12호증의 각 기재, 증인 O의 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 위 법리에 비추어 보면, 앞서 인정한 사정이나 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약의 급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형이 존재한다거나 피고가 원고의 궁박한 상태를 이용하여 이 사건 토지의 매매대금을 증액하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 기본적으로 피고는 이윤 추구를 목적으로 하는 민간부동산업체로서 이 사건 사업부지 내 위치한 이 사건 각 부동산을 재매도할 경우 개발이익, 금융비용 등을 고려하여 매수한 금액이나 시가보다 높은

매매대금을 요구할 것이 어느 정도 예상되고, 원고는 이 사건 각 부동산에 공동주택 등을 신축하려는 조합으로 자신의 위험부담 하에 주택건설사업계획을 수립·추진하여야 하고, 그에 대한 위험부담 역시 사업주체인 원고가 감수하여야 할 사항으로 보인다.

② I는 원고로부터 이 사건 각 부동산을 매수하면 인상된 가격으로 재매수하겠다는 제의를 받고 이 사건 각 부동산을 매수하게 되었는데, 이 사건 각 부동산에 관한 부동산매매계약 체결일과 같은 날인 2020. 9. 28. 원고와 피고 사이에 작성된 합의서(을 제2호증)에 의하면 피고의 협력사인 주식회사 K(이하 'K'라고 한다)가 원고의 업무대행사인 유한회사 J(이하 'J'이라고 한다)이 추진하는 별개의 사업 참여권을 받는 조건으로, 이 사건 사업에 필요한 금융주선 및 이 사건 각 부동산의 매입을 진행하기로 약정하였다가 위 합의대로 사업 참여권을 받지 못하자 이와 관련한 손해 등을 정산하면서 이 사건 매매계약의 매매대금을 정한 것으로 보이므로(위 합의서 작성 이전인 2020. 1. 28. 작성된 매도의향서에는 합의된 매매금액이 39억 원이다), 이 사건 매매계약의 매매대금과 피고가 G에게 지급한 금액을 단순비교하거나 이 사건 각 부동산의 감정평가액보다 과다한 매매대금을 지급받기로 하였다는 사정만으로 현저한 불균형이 존재한다고 보기 어렵다.

③ 원고는 2020. 1. 10.경 피고로부터 2020. 3. 31.까지 매매대금 39억 원에 이 사건 각 부동산을 재매수하기로 합의하였으나, 원고가 금융기관의 요구대로 이 사건 사업부지 내 토지 95% 이상에 관하여 토지매매계약을 체결하지 못하여 대출실행이 좌절되었고, 결국 피고에게 39억 원의 매매대금을 2020. 3. 31.까지 지급하지 못하여 위 합의가 무효가 되었다. 위와 같은 합의가 무효가 된 것은 원고의 사정에 기인한 것일 뿐 피고가 이에 관여한 사실이 없고, 합의가 무산된 시점으로부터 2020. 9. 28.경 매매계약 체결 협의가 이루어지기까지 상당한 시간이 경과하였으며 그 기간 동안 지가 상승, 금융비용 및 토지매도와 관련한 위험 부담 증가 등 사정이 매매대금에 반영되었을 것으로 보인다.

④ 공동주택 건설 사업을 시행하는 과정에서 토지를 매입하는 경우에 토지의 현재 이용 현황, 장래의 이용가치, 규모, 매입의 시기 등에 따라 그 가격이 시세와 차이가 날 수 있고, 이 사건 각 부동산 중 토지의 평당 매입가격은 19,666,269원[= 8,000,000,000원 ÷ (1,342.4m² ÷ 3.3m²)], 원 미만 버림]으로 원고가 매입한 이 사건 사업부지 내 다른 토지들의 평당 매입가격과 비교하였을 때 현저히

높다고 보이지 않는다. 나아가 피고는 잔금을 지급받기 이전에 원고에게 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기를 경료하기로 약정하였는바, 위와 같은 피고의 위험부담도 매매대금 액수에 참작되었을 것으로 보인다.

⑤ 이 사건 각 부동산 중 토지의 면적은 이 사건 사업부지의 약 62)%에 해당하는 규모로, 원고는 이 사건 각 부동산을 제외하고 사업을 진행하는 방식으로 변경할 수 있었음에도 원고의 판단 하에 이 사건 각 부동산을 포함하여 사업을 진행하고자 하였던 것으로 보인다. 509명의 조합원으로 구성되어 있고 890세대의 대규모 공동주택 건설 사업을 진행하는 조합인 원고가 피고에 비하여 사회·경제적 약자의 지위에 있다고도 보기 어렵다.

⑥ 원고는 이 사건 각 부동산에 대한 매매계약 체결 이전인 2020. 7. 18.경 임시총회를 개최하여 토지확보비율 95.09%를 달성하였다고 공표하였고, 대출과 관련한 의결을 마쳤기 때문에, 이 사건 사업 진행을 위하여 이 사건 매매계약 체결을 신속하게 추진한 것으로 보인다. 위 임시총회 이전에 피고가 원고에게 이 사건 각 부동산을 G로부터 매입한 가격이나 시세 감정가 상당액으로 매도할 것 같은 신뢰를 부여하였다고 볼 만한 증거도 없다.

⑦ 피고의 관계자들이 원고의 공박 상태를 이용하여 부당하게 이익을 취하였다는 이유로 수사기관에서 혐의가 인정되거나 법원에서 유죄판결이 선고된 적이 없다.

3) 불법행위에 의한 손해배상 청구에 관한 판단 원고의 이 부분 주장은, 불공정법률행위, 즉 피고가 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 원고의 공박 상태를 이용하여 부당하게 이익을 취득하고, 이를 통해 원고에게 손해를 가하였다는 점을 전제로 하고 있다. 그런데 앞서 2)항에서 살펴본 바와 같이 이 사건 매매계약 체결 과정에서 원고가 공박 상태에 있었다거나 나아가 피고가 원고의 위와 같은 상태를 이용하여 매도인으로서의 정당한 권리행사를 넘어 부당하게 이익을 취득하고 원고에게 손해를 가하였음을 인정하기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약 해제 주장에 관한 판단

앞서 본 증거들에, 을 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2020. 10. 19.경 피고와 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 잔금 30억 원의 지급일을 2021. 1. 22.까지로 연기하는 이 사건

매매계약을 체결한 사실, 이 사건 매매계약서에는 '매수인(= 원고)이 잔금을 지급하지 않는 경우 매도인(= 피고)이 위약벌로 기지급받은 매매대금을 몰취한다'고 정한 사실, 원고는 피고에게 잔금 중 15억 원을 현재까지 지급하지 않고 있는 사실, 피고는 2021. 4. 15., 같은 해 5. 10. 원고에게 나머지 잔금의 지급을 최고하였던 사실, 원고는 피고와 사이에 체결한 이 사건 매매계약이 불공정 법률행위에 해당한다는 이유로 지급한 매매대금 일부의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기한 사실, 이 사건 매매계약을 원고의 이행지체를 이유로 해제한다는 피고의 의사표시가 담긴 2021. 8. 30.자 준비서면이 그 무렵 원고에게 도달한 사실을 인정할 수 있다.

따라서 이 사건 매매계약은 피고의 2021. 8. 30.자 준비서면의 도달로 해제되었다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 각 부동산에 관한 원고 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 원고 주장에 관한 판단

1) 정당한 매매대금 지급 및 이 사건 매매계약의 무효 주장에 관한 판단 원고는 이 사건 각 부동산의 감정평가금액에 상응하는 정당한 매매대금을 피고에게 지급하였고, 피고의 폭리행위는 형법상 부당이득죄에 해당하여 정당한 매매대금을 초과하는 부분은 불법행위로서 무효이므로, 매매대금을 미지급한 사실이 없다고 주장한다.

피고가 원고의 공박 상태를 이용하여 부당하게 이익을 취득하고, 원고에게 손해를 가하였다는 사실을 인정할 수 없다는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 동시이행 항변 주장에 관한 판단 가) 원고는 이 사건 매매계약서에 따른 위약벌 중 정당한 액수를 초과하는 부분은 공서양속에 반하여 무효이고, 무효로 판단된 위약벌은 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복의무에 따라 원고에게 반환되어야 하며, 위 반환의무는 원고의 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기 말소의무와 동시이행관계에 있다고 주장한다.

나) 위약벌의 약정은 채무의 이행을 확보하기 위하여 정해지는 것으로서 손해배상의 예정과는 그 내용이 다르므로 손해배상의 예정에 관한 민법 제398조 제2항을 유추적용하여 그 액을 감액할 수 없으나, 그 의무의 강제에 의하여 얻어지는 채권자의 이익에 비하여 약정된 벌이 과도하게 무거울

때에는 그 일부 또는 전부가 공서양속에 반하여 무효로 된다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다56654 판결, 대법원 2013. 12. 26. 선고 2013다63257 판결 등 참조).

다) 원고가 피고에게 나머지 잔금 15억 원을 지급하지 않은 사실, 원고의 이행지체를 이유로 피고의 이 사건 매매계약을 해제한 사실, 이 사건 매매계약서 제4조에는 원고의 채무불이행시 위약벌로 기지급한 매매대금을 피고가 물취하도록 정한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나 같은 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 위약벌 조항 전체가 공서양속에 반하여 무효라고는 볼 수 없으나, 이 사건 위약벌 중 10억 원을 초과하는 부분은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하여 무효라고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

① 이 사건 매매계약서에 의하면, 원고가 이 사건 잔금지급의무를 위반하면 피고의 손해발생의 유무에 상관없이 위약벌을 청구할 수 있고, 나아가 그와 별도로 추가 손해가 발생한 경우에는 이를 증명하여 별도로 손해배상을 청구할 수 있도록 되어 있는 반면, 피고가 이 사건 매매계약을 위반한 것에 대하여는 아무런 위약벌 내지 손해배상액의 예정 조항이 들어가지 않다.

② 이 사건 위약벌은 피고가 원고로부터 지급받은 매매대금 65억 원인데, 원고가 미지급한 잔금 15억 원의 잔금지급기일 다음날인 2021. 1. 22.부터 이 사건 판결 선고일까지의 민법이나 이자제한법, 대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률에서 정한 각 이자율에 따른 금액과 비교하더라도 지나치게 다액이다.

③ 이 사건 사업의 원활한 진행을 위하여 원고는 이 사건 각 부동산을 매수하고자 하였던 것으로 보이고, 피고가 이 사건 각 부동산을 G로부터 매수한 가격보다 약 50억 원 이상 비싼 가격에 원고에게 재매도한 이 사건 매매계약의 전체적인 체결 경과 등에 비추어 볼 때, 이 사건 매매계약은 피고가 보다 우월적인 지위에서 체결한 것으로 보인다.

④ 피고는 원고의 채무불이행으로 인하여 금융업계의 신뢰 상실, 금융비용 발생 등 불이익을 입게 되었다고 주장하나, 구체적으로 어떠한 손해를 입었는지에 관하여 별다른 증거가 없고, 원고의 잔금지급의무 위반 외에도 J의 사업권과 관련한 분쟁이 피고의 손해발생에 영향을 준 것으로 보인다. 나아가, 피고의 사정을 감안하더라도 이 사건 매매계약에 따른 의무의 강제에 의하여 얻어지는 피고의

이익에 비하여 약정된 별이 과도하게 무거운 경우에 해당한다고 판단된다.

라) 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 원고는 피고로부터 원상회복으로 지급한 매매대금 65억 원 중 위약벌로 인정되는 10억 원을 공제한 55억 원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소청구를 기각하고, 피고의 반소청구를 일부 인용한다.

재판장판사서봉조

판사권검

판사조수연

별지

1) 원고는 매매대금 80억 원에서 감정평가액을 제외한 나머지 금액이 부당이득이라는 취지로 주장하나, 원고가 매매대금 80억 원 중 65억 원만 지급하였다는 사실에 대하여는 당사자들 사이에 다툼이 없으므로 위와 같이 선해한다.