

인천지방법원 2021. 2. 3 선고 2020가단3887 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고(선정당사자) A

피 고 B

변론 종결 2021. 1. 13.

판결 선고 2021. 2. 3.

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자) 및 선정자 C에게 각 6,000만 원 및 이에 대하여 2020. 12.23.부터 2021. 2. 3.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(선정당사자)의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/5는 원고(선정당사자)가, 나머지는 피고가 각각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자, 이하 '원고') 및 선정자 C(이하 '선정자')에게 2억 원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한

돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 인천 남구 D 및 E 토지(이하 '이 사건 각 토지') 지상에 F 주상복합건물(이하 '이 사건 건물')을 신축하는 사업을 시행하기 위하여 2018. 2. 28. 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약을 체결하고, 2018. 3. 1. 이 사건 건물 및 그 시행권에 관하여 매매계약을 체결하였다.

나. 원고와 선정자는 2018. 3. 30. 피고와 사이에 다음과 같은 내용의 분양대행계약(이하 '이 사건 계약')을 체결하였다.

아래의 사업을 시행하는 피고(이하 '갑')와 동 사업에 따른 분양대행업무를 용역받아 분양대행업무를 하는 원고와 선정자(이하 통틀어 '을') 간에 상호 신의와 성실로 본 계약을 체결한다.

■ 계약 목적물의 표시: 이 사건 건물

제1조(계약의 목적)

이 계약은 상기 계약목적물의 신축공사 및 개발사업에 대한 분양업무를 갑의 관리감독 하에 을이 전문적으로 분양업무와 관리를 통하여 당해 건물을 조기에 성공 분양하는 것을 목적으로 한다.

제2조(업무 범위)

갑은 본 계약업무를 체결함과 동시에 사업지에 대한 모든 분양업무 일체를 을에게 부여한다.

1 갑이 지원해야할 업무의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 분양을 위한 모델하우스(홍보관) 제공
2. 광고홍보비 집행

3. 모델하우스(내) 제세공과금, 사무집기 등 부담

4. 기타 분양업무와 관련하여 시행사에서 집행 및 지원해야할 사항

제5조(분양이행 공탁금)

1 일금 1억 원으로 한다(계약 시 지급)

2 분양이행 공탁금 반환시기: 분양 50% 진행 시

제9조(갑과 을의 이행사항 및 비용부담)

1 분양대행업무수행에 소요되는 광고 및 홍보를 위해 제작되는 모든 매체의 제작비용
은 갑이 부담한다.

제14조(계약의 해지)

2 을이 다음 각 호의 경우에는 분양업무를 중단하고 이 분양대행 계약을 해제할 수
있으며 이로 인하여 발생한 을의 손해는 갑이 배상한다.

1) 갑이 건축허가서 및 분양계약서상에 명시된 사항을 이행하지 않을 경우

2) 갑이 본 계약조건을 성실히 이행하지 않을 경우

제 15조(손해배상)

2 갑은 을이 제14조(계약의 해지) 1항 분양대행계약을 위반하지 않을 경우 어떠한
이유로도 제3자에게 분양대행용역을 의뢰할 수 없고, 갑의 계약위반으로 을이 금전적
손해를 입었을 경우 갑은 을에게서 기지급된 일체의 모든 경비 등 배액의 민사적 손해
배상한다.

다. 원고와 선정자는 2018. 4. 2. 피고에게 이 사건 계약에 따른 분양이행 공탁금 1억 원을
지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 손해배상책임의 성립

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 계약에 따라 원고와 선정자에게 이 사건 건물의 분양 업무를 맡길

의무가 있다.

그러나 갑 제1, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건각 토지 및 건물에 관한 매매대금을 지급하지 못하여 그 소유권을 취득하지 못한 사실, 결국 이 사건 건물은 2018. 8. 24.경 신축되어 원소유자(G, H, I)가 제3자에게 분양을 마친 사실을 인정할 수 있으므로, 피고가 원고와 선정자에게 이 사건 건물의 분양업무를 맡길 의무는 이행불능이 되었다.

따라서 피고는 이 사건 계약 제15조 제2항에 따라 원고와 선정자에게 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 손해배상책임의 범위

1) 원고 주장

피고는 이 사건 계약 제15조 제2항에 따라 원고와 선정자에게 계약금 1억 원의 배액인 2억 원을 배상해야 한다. 원고와 선정자는 동업관계이므로, 위 손해배상채권은 불가분채권에 해당한다.

2) 구체적 판단

가) 이 사건 계약 제15조 제2항은 피고가 자신의 귀책사유로 이 사건 계약상 채무를 불이행한 경우를 예정한 위약금 약정이다. 이러한 위약금이 손해배상액의 예정인지 위약벌인지는 기본적으로 당사자의 의사 해석에 달려 있는 것이지만, 그 의사가 명백하지 않은 경우에 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정된다(민법 제398조제4항). 이 사건 계약서에는 위 조항과 관련하여 위약벌이라는 취지가 명시되어 있지 않으므로, 위 조항을 손해배상액의 예정으로 보는 것이 타당하다.

나) 나아가 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 직권으로 이를 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항 참조). 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로

고려하여야 한다(대법원 2002. 1. 25. 선고 99다57126 판결, 대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조).

앞서 인정한 기초사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음사정, 즉 ① 원고와 선정자는 이 사건 계약의 이행을 믿고 피고에게 계약금 1억 원을 지급한 것 외에 분양 업무를 이행하기 위하여 별다른 비용을 들이지는 않은 점, ② 원고와 선정자에게 추가로 재산상 손해가 발생하였다는 정황은 보이지 않는 점, 그 밖에 이 사건 계약의 목적과 내용, 당사자 관계, 이 사건 계약이 해제에 이르게 된 경위, 이 사건 손해배상 예정액의 액수 등 이 사건 변론에 나타난 사정을 모두 종합해 보면, 위약정에 따른 손해배상액 2억 원은 부당하게 과다하므로, 이를 1억 2,000만 원으로 감액하는 것이 타당하다.

다) 한편 채무불이행으로 인한 손해배상채권은 금전채권으로 특별한 사정이 없는 한 민법 제408조에 따라 분할채권에 해당한다. 이 사건 계약 문언에 의하더라도 원고와 선정자가 동업관계로서 불가분적인 채권·채무 관계에 있다고 볼 수 없고, 달리 원고와 선정자의 피고에 대한 손해배상채권을 불가분채권이라고 인정할만한 증거가 없다. 따라서 위 손해배상채권은 분할채권으로서 원고와 선정자에게 균등한 비율로 귀속된다고 보는 것이 타당하다.

다. 소결론

피고는 원고와 선정자에게 각 6,000만 원(1억 2,000만 원 $\times$ 1/2) 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날인 2020. 12. 23.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2021. 2. 3.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 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 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 봉지수

[별지]

선 정 자 명 단

1. A(선정당사자)

2. C

끝.