

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2023다301712 약정금
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인(유한) 동인
담당변호사 임화선 외 1인
피고, 상고인 원고 1 외 1인
소송대리인 법무법인(유한) 광장
담당변호사 정환 외 4인
원 심 판 결 서울동부지방법원 2023. 10. 25. 선고 2022나20308 판결
판 결 선 고 2024. 3. 12.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사건의 개요

원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2019. 6. 20. 공인중개사 소외 1의 중개로 피고 1로부터 서울 광진구 (주소 생략), 2층 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다) 중 101호(이하 '이 사건 임차목적물'이라 한다)를 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 60만 원, 임대차 기간 2019. 9. 20.부터 2021. 9. 19.까지로 정해서 임차하여 이 사건 임차목적물을 인도받은 뒤 전입신고를 마쳤다.

나. 소외 2 회사는 피고 1이 소유하는 이 사건 주택 및 부지를 이와 인접한 3필지와 함께 매수하여 그 지상에 다세대 주택을 신축하려고 하였다.

다. 피고 1은 임대차 기간 중인 2020. 7. 8. 소외 2 회사에 이 사건 주택 및 부지를 15억 6,000만 원에 매도하면서, 계약금 1억 5,600만 원은 계약 당일, 중도금 1억 5,600만 원은 2020. 9. 21., 잔금 12억 4,800만 원은 2020. 11. 30.에 각 지급받기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약에는 피고 1이 다세대주택 신축을 위하여 이 사건 주택의 임차인들을 퇴거시켜야 하고, 잔금 지급일까지 이 문제가 완전히 해결되지 않으면 이 사건 매매계약의 위약금뿐만 아니라 소외 2 회사가 이와 함께 체결한 다른 부동산 매매계약의 위약금(각 계약에 따른 계약금 상당액의 위약금 합계액은 6억 8,400만 원)도 모두 책임진다는 취지의 특약(이하 '이 사건 특약'이라 한다)이 포함되어 있었다.

라. 피고 1은 원고에게 임대차계약을 합의해지하고 이 사건 임차목적물을 인도할 것을 요청하였으나 원고는 이에 응하지 않다가, 쌍방이 협의를 거쳐 2020. 11. 26.에 이르러, 원고는 2020. 11. 28.까지 피고 1에게 이 사건 임차목적물을 인도하고, 피고 1은

소외 2 회사로부터 매매대금 잔금을 수령하면 원고에게 합계 2억 2,500만 원(인도 합의금 2억 원 + 이사비용 500만 원 + 임차보증금 2,000만 원)을 지급하기로 약정하였으며, 공인중개사 소외 1은 원고의 채무, 피고 1의 아들인 피고 2는 피고 1의 채무를 각각 보증하였다(이하 '이 사건 합의'라 한다).

마. 원고는 이 사건 합의에 따라 2020. 11. 27. 피고 1에게 이 사건 임차목적물을 인도하였고, 소외 2 회사는 2020. 11. 30. 피고 1에게 매매대금 잔금을 지급하고 이 사건 주택 및 부지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 그러나 피고 1은 원고에게 임차보증금 2,000만 원 및 이사비용 500만 원만 지급하고 나머지 2억 원을 지급하지 않았다.

바. 원고는, 이 사건 합의에 따라 피고들이 채무자 또는 보증인으로서 원고에게 2억 원을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 피고들은, 원고가 이 사건 합의로 포기하는 임차권 가치는 약 500만 원에 불과한데 피고들은 그 대가로 무려 41배에 달하는 2억 500만 원(임차보증금 2,000만 원 제외)을 지급하도록 되어 있어 원고의 급부와 피고들의 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 이러한 합의는 원고가 소외 2 회사에 거액의 위약금을 부담하는 등의 위험에 처한 피고 1의 경제적 궁박을 이용하여 체결한 것으로 민법 제104조의 불공정한 법률행위 등에 해당하므로 효력을 인정할 수 없다고 주장한다.

2. 원심의 판단

원심은, ① 이 사건 합의에서 정한 원고의 급부에는 원고가 포기한 임차권의 가치뿐만 아니라 원고가 피고 1에게 이 사건 임차목적물을 인도하지 않을 경우 피고 1이 소외 2 회사에 부담할 위약금 6억 8,400만 원 상당의 손해를 면하게 된 것도 포함된다고 보아, 원고의 급부와 피고들의 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있다고 하기 어렵고,

② 이 사건에 나타난 여러 사정에 비추어 보면 피고들의 공박을 인정하기도 어렵다는 이유를 들어, 피고들의 주장을 모두 배척하고 원고의 청구를 인용한 제1심판결을 그대로 유지하였다.

3. 대법원의 판단

가. 민법 제104조에 규정한 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 데에 그 목적이 있다(대법원 1988. 9. 13. 선고 86다카563 판결, 대법원 1992. 10. 23. 선고 92다29337 판결 참조). 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하는지를 판단하려면 우선 해당 법률행위의 급부와 반대급부가 무엇인지를 확인한 뒤 그 각각의 객관적 가치를 비교·평가해야 한다(대법원 2013. 9. 26. 선고 2010다42075 판결 취지 참조). 또한 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있는지는 단순히 시가와와 차액 또는 시가와와 배율로 판단할 수 있는 것은 아니고, 구체적·개별적 사안에서 일반인의 사회통념에 따라 결정하여야 한다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다50308 판결 참조).

여기에서 급부와 반대급부는 해당 법률행위에서 정한 급부와 반대급부를 의미하므로, 공박 때문에 법률행위를 하였다고 주장하는 당사자가 그 법률행위의 결과 제3자와의 계약관계에서 입었을 불이익을 면하게 되었다더라도, 특별한 사정이 없는 한 이러한 불이익의 면제를 곧바로 해당 법률행위에서 정한 상대방의 급부로 평가해서는 안 된다. 이를 상대방의 급부로 평가한다면, 당사자가 그 불이익을 입는 것보다 해당 법률행

위에서 정한 반대급부를 이행하는 것이 경제적으로 유리하다고 보아 그 법률행위를 한 대부분의 경우에 그 불이익을 포함한 급부의 객관적 가치가 반대급부의 객관적 가치를 초과하여, 그 이유만으로 당사자의 공박 여부와 관계없이 법률행위의 불공정성이 부정되는 부당한 결과가 발생할 수 있기 때문이다. 이러한 불이익은 급부와 반대급부 사이의 객관적 가치 차이가 사회통념상 현저하게 균형을 잃은 정도에 이르렀는지, 또는 당사자가 공박한 상태에 있었는지를 판단할 때 고려할 수 있을 뿐이다.

나. '공박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 공박한 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 여러 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다53457 판결 참조). 한편 당사자가 계약을 지키지 않는 경우 얻을 이익이 이로 인해 입을 불이익보다 크다고 판단하여, 그 불이익의 발생을 예측하면서도 이를 감수할 생각으로 계약에 반하는 행위를 함으로써 계약 상대방과의 관계에서 그가 주장하는 급박한 곤궁 상태에 이르렀다면, 이와 같이 그가 자초한 상태를 민법 제104조의 공박이라고 인정하는 것은 엄격하고 신중하게 이루어져야 한다.

다. 앞서 본 사실관계를 이러한 법리에 비추어 본다.

1) 원고와 피고들이 약정한 이 사건 합의에 따르면, 원고의 급부는 대항력 있는 임차권을 포기하고 임대차 기간 만료 전에 이 사건 임차목적물을 인도하는 것이고, 피고들의 반대급부는 그 대가로 약정금을 지급하는 것이다. 원고가 이를 이행하지 않을 경우 피고 1이 소외 2 회사에 부담하게 되는 위약금은 이 사건 합의가 아니라 소외 2 회사와 체결한 이 사건 매매계약에서 비롯된 것이다. 그러므로 이 사건 합의에 따른 원

고의 이 사건 임차목적물 인도가 이루어짐으로써 피고 1이 위약금 지급을 면하게 되더라도 이는 원고의 급부 이행에 따라 소외 2 회사와의 계약관계에 후속적으로 발생하는 결과일 뿐 이 사건 합의에 따른 원고의 급부 그 자체를 구성하는 것은 아니다. 따라서 원심이 이러한 위약금 상당액을 원고의 급부에 포함시킨 뒤, 원고의 급부의 객관적 가치가 피고들의 반대급부의 객관적 가치보다 오히려 높으므로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 않는다고 판단한 것은 잘못이다.

2) 한편 피고 1이 이 사건 합의를 하지 않으면 소외 2 회사에 거액의 위약금을 부담해야 하는 상황이었고, 이를 피하기 위해서 피고들이 이 사건 합의에서 원고의 급부에 비하여 객관적으로 과도한 반대급부를 부담하게 된 점 등에 비추어 피고들이 원고와 이 사건 합의를 하는 관계에서 다소 곤궁한 상태에 있었다고 볼 여지는 있다. 그러나 이러한 결과는 피고 1이 소외 2 회사에, 원고와의 임대차계약에 반하여 임대차 기간 중 원고를 퇴거시키겠다고 하면서 거액의 위약금까지 합의함으로써 비롯된 것이다. 이처럼 피고 1이 소외 2 회사와의 이 사건 매매계약으로 자신이 얻을 경제적 이익을 고려하여 원고와의 임대차계약 관계에서 발생할 수 있는 자신의 법적·경제적 위험을 예측하면서도 이를 기꺼이 감수하고 이 사건 매매계약을 체결한 결과 원고와의 관계에서 다소 곤궁한 상태에 빠졌더라도, 이와 같이 그가 자초한 상태를 민법 제104조의 공박이라고 쉽사리 인정하여서는 안 된다.

3) 이처럼 피고들이 곤궁한 상태에 이르게 된 원인과 배경을 비롯하여 당사자의 신분 및 상호관계, 이 사건 매매계약에 따른 경제적 이익, 이 사건 합의의 경위 및 내용, 이 사건 합의 이후의 상황, 이 사건 매매계약의 해제와 같이 피고 1에게 존재하였던 다른 대안 등 모든 사정을 고려하면, 원심이 판시한 바와 같이 이 사건 합의가 피고들

의 공박 상태에서 체결되었다고 단정할 수 없다. 결국 원심의 이유 설시에 일부 적절하지 않은 부분이 있으나 이 사건 합의가 유효하다고 본 원심의 결론은 정당하여 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 민법 제104조에서 정한 불공정한 법률행위에 관한 법리오해, 판단누락 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

 대법관 김상환

주 심 대법관 권영준