

불공정계약, 민법 제104조의 불공정 법률행위 성립요건 판단: 대법원 2024. 3. 12. 선고

2023다301712 판결



1. 사안의 개요

- (1) 임차인 원고, 임대인 피고, 주택 임대차계약, A 회사는 이 사건 주택 및 부지를 매수하여 다세대주택을 신축하기로 계획하였음.
- (2) 임대인 피고는 임대차기간 중에 A 회사에 주택 및 부지를 매도, 자신의 책임 하에 임차인들을 퇴거시키고 이행하지 못하면 A 회사에 위약금을 부담하기로 약정하였음.
- (3) 임차인 원고는 임대인 피고로부터 2억 2,500만 원을 지급받기로 하고 임대인에게 임대차목적물, 주택 인도하였으나, 2,500만 원만 지급함

2. 쟁점

- (1) 임차인 원고가 임대인 피고에게 계약으로 약정한 금액 청구 소송 제기 - 임대인
약정금을 과도하다고 지급하지 않음
- (2) 임대차계약기간 중 대항력 있는 임차인(원고)가 임대인(피고)에게 임대차기간 만
료 전에 임차목적물을 인도하는 대가로 상당한 대가, 약정금을 지급받기로 한 계
약이 불공정한 법률행위에 해당하여 민법 제104조 위반으로 무효인지 여부

3. 법원 판결 요지

- (1) 항소심 판결 - 원고의 급부와 피고들의 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있다
고 하기 어렵고, 이 사건에 나타난 여러 사정에 비추어 피고들의 공박을 인정하
기도 어렵다고 보아, 원고의 청구를 인용하였음
- (2) 대법원 판결 - 항소심 판결 유지, 상고 기각 판결, 원고의 임대차목적물 인도가
이루어짐으로써 피고가 위약금 지급을 면하게 되더라도 이는 원고의 급부 그 자
체를 구성하는 것이 아니므로, 원심이 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 잘못이지만, 원고와 피고들 사이의 약정이 피고들의 궁박 상태에서 체결되었다고 단정할 수 없다고 보아, 원고의 청구를 인용한 원심의 결론을 수긍하여 상고를 기각함

4. 법리 판단기준

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

(2) 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하는지를 판단하려면 우선 해당 법률행위의 급부와 반대급부가 무엇인지를 확정된 뒤 그 각각의 객관

적 가치를 비교·평가해야 한다(대법원 2013. 9. 26. 선고 2010다42075 판결 취지 참조). 또한 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있는지는 단순히 시가와
차액 또는 시가와 배율로 판단할 수 있는 것은 아니고, 구체적·개별적 사안에
서 일반인의 사회통념에 따라 결정하여야 한다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다
50308 판결 참조).

- (3) 여기에서 급부와 반대급부는 해당 법률행위에서 정한 급부와 반대급부를 의미하
므로, 공박 때문에 법률행위를 하였다고 주장하는 당사자가 그 법률행위의 결과
제3자와의 계약관계에서 입었을 불이익을 면하게 되었다고, 특별한 사정이 없
는 한 이러한 불이익의 면제를 곧바로 해당 법률행위에서 정한 상대방의 급부로
평가해서는 안 된다. 이를 상대방의 급부로 평가한다면, 당사자가 그 불이익을
입는 것보다 해당 법률행위에서 정한 반대급부를 이행하는 것이 경제적으로 유
리하다고 보아 그 법률행위를 한 대부분의 경우에 그 불이익을 포함한 급부의
객관적 가치가 반대급부의 객관적 가치를 초과하여, 그 이유만으로 당사자의 공
박 여부와 관계없이 법률행위의 불공정성이 부정되는 부당한 결과가 발생할 수
있기 때문이다. 이러한 불이익은 급부와 반대급부 사이의 객관적 가치 차이가 사
회통념상 현저하게 균형을 잃은 정도에 이르렀는지, 또는 당사자가 공박한 상태
에 있었는지를 판단할 때 고려할 수 있을 뿐이다.

(4) '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 궁박한 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).

(5) 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 궁박이라고 인정하는 것은 엄격하고 신중하게 이루어져야 한다.

첨부: 대법원 2024. 3. 12. 선고 2023다301712 판결

국제계약, 영문계약, 계약분쟁, 손해배상, 민형사소송, Claim, License, R&D 제휴계약

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com