

광주지방법원 2021. 6. 17 선고 2020가단501561 판결 [계약금 및 중도금 반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 민

담당변호사 정준호, 민준우, 박준성

소송복대리인 변호사 양동성

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

소송대리인 법무법인 린

담당변호사 정지혜, 김문주

변 론 종 결 2021. 5. 13.

판 결 선 고 2021. 6. 17.

주 문

1. 피고 주식회사 B은 원고에게 78,748,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 20.부터 2021. 6. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C 주식회사에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B이 부담하고, 원고와 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 주문 제1항과 같은 판결 및 피고 C 주식회사는 피고 주식회사 B와 연대하여 원고에게 78,748,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 20.부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지: 피고 C 주식회사는 원고에게 78,748,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 20.부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 4. 6. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)과 사이에 피고 B이 전남 화순군 D 일원 지상에 신축 예정인 E건물을 공급금액 154,000,000원에 분양하는 내용의 E건물 공급계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2019. 4. 3.부터 2019. 4. 6.까지 계약금 46,200,000원을 이 사건 분양계약에 따라 피고 B이 지정한 계약금의 수납 및 관리 기관인 피고 C 주식회사(변경 전 상호: F 주식회사, 이하 '피고 C'이라 한다) 명의의 계좌로 입금하였고, 2019. 6. 7. 추가 공사대금 1,748,000원을 G 명의의 계좌로 입금하였으며, 2019. 6. 11.부터 2019. 6. 14.까지 중도금 30,800,000원을 피고 C 명의의 계좌로 입금하였다.

다. 원고는 2019. 12. 10.경 피고 B에게 공사 지연으로 인하여 이 사건 분양계약을 해지한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 피고 B에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시를 하였다.

라. 한편, 피고 C은 2018. 12. 11. 피고 B과 사이에 화순 D에 있는 E건물 신축사업에 관하여 자금관리 대리사무계약(이하 '이 사건 대리사무계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 B로부터 분양수입금

등의 자금관리 업무를 위임받아 담당하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

피고 B은 E건물을 2019. 6. 10.경 착공하기로 하였으나 2019. 12.경까지 공사 진행이 이루어지지 않았는바, 원고는 이 사건 분양계약의 이행불능을 이유로 피고 B에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

따라서 피고 B은 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금 및 중도금 합계 78,748,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2021. 1. 20.부터 이 판결 선고일까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 적용법조

자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

3. 원고의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지

피고 C도 이 사건 분양계약의 당사자이고, 피고들 사이의 이 사건 대리사무계약은 제3자를 위한 계약, 즉 수분양자인 원고를 위한 계약의 성질을 가진다. 원고는 이 사건 분양계약의 이행불능을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

따라서 피고 C은 피고 B과 연대하여 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금 및 중도금과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판 단

살피건대, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 분양계약의 당사자는 피고 B인 사실을 인정할 수 있을 뿐이고, 피고 C이 이 사건 분양계약의 당사자라거나, 피고들 사이의 이 사건 대리사무계약이 제3자를 위한 계약이라고 볼 만한 아무런 증거나 법적 근거가 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지

피고 B은 이 사건 대리사무계약에 의하여 피고 C에게 분양수입금 등의 자금관리를 위탁하면서 사업비 지출을 위하여 필요한 경우 일정한 요건을 갖추어 지급을 요청할 수 있도록 약정하였고, 그 사업비에는 분양계약이 해제될 경우 수분양자에게 반환하여야 할 분양대금도 포함된다. 따라서 수분양자인 원고는 피고 B에 대하여 이 사건 분양계약 해제에 따른 계약금 및 중도금 반환채권을 가지고 있는데, 위 채권을 보전하기 위하여 피고 B을 대위하여 피고 C에게 원고가 지급한 계약금 및 중도금 채권액에 상당한 사업비 지출 요청권을 행사할 수 있으므로, 피고 C은 원고에게 예비적 청구취지 기재 금원을 지급할 의무가 있다.

2) 본안 전 항변에 관한 판단

피고 C은, 채권자대위에 의하여 보전될 채권자의 채무자에 대한 권리가 금전채권인 경우에는 그 보전의 필요성으로 채무자가 무자력인 때에만 채무자를 대위하여 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사할 수 있는바, 피고 B이 무자력이라는 사실에 대한 원고의 주장과 입증이 없으므로, 원고의 예비적 청구는 보전의 필요성이 없어 부적법하다고 주장한다.

채권자는 채무자에 대한 채권을 보전하기 위하여 채무자를 대위해서 채무자의 권리를 행사할 수 있는데, 채권자가 보전하려는 권리와 대위하여 행사하려는 채무자의 권리가 밀접하게 관련되어 있고 채권자가 채무자의 권리를 대위하여 행사하지 않으면 자기 채권의 완전한 만족을 얻을 수 없게 될 위험이 있어 채무자의 권리를 대위하여 행사하는 것이 자기 채권의 현실적 이행을 유효적절하게 확보하기 위하여 필요한 경우에는 채권자대위권의 행사가 채무자의 자유로운 재산관리행위에 대한 부당한 간섭이 된다는 등의 특별한 사정이 없는 한 채권자는 채무자의 권리를 대위하여 행사할 수

있어야 한다(대법원 2001. 5. 8. 선고 99다38699 판결 등 참조).

을나 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B은 이 사건 대리사무계약에 의하여 피고 C에게 분양수입금 등의 자금관리를 위임하면서 사업비 지출을 위하여 필요한 경우 일정한 요건을 갖추어 지급을 요청할 수 있도록 약정하였고, 그 사업비에는 분양계약이 해제될 경우 수분양자에게 반환하여야 할 분양대금도 포함되므로, 피고 B은 이 사건 분양계약의 해제에 따른 계약금 및 중도금 반환을 위하여 피고 C에게 위 요건을 갖추어 그 상당의 사업비 지출을 요청할 수 있는 권리를 가진다고 할 것이며, 따라서 위 사업비 지출 요청권은 원고가 보전하려는 권리인 피고 B에 대한 계약금 및 중도금 반환채권과 밀접하게 관련되어 있다고 할 것이다. 나아가 원고가 피고 B의 피고 C에 대한 위 사업비 지출 요청권을 대위하여 행사하는 것이 위 계약금 및 중도금 반환채권의 현실적 이행을 유효적절하게 확보하기 위하여 필요한 경우라 할 수 있고, 이 사건 분양계약을 해제한 수분양자인 원고가 분양자인 피고 B의 위 사업비 지출 요청권과 같은 이 사건 대리사무계약상의 권리를 대위하여 행사하는 것이 채무자의 자유로운 재산관리행위에 대한 부당한 간섭이 된다고 보이지도 않는다. 따라서 수분양자인 원고로서는 분양자인 피고 B에 대한 계약금 및 중도금 반환채권을 보전하기 위하여 피고 B을 대위하여 피고 C에게 위 계약금 및 중도금 상당의 사업비 지출 요청권을 행사할 수 있다고 보아야 할 것이므로, 피고 C의 위 본안 전 항변은 이유 없다.

3) 피대위채권의 존재 여부에 관한 판단

피대위채권이 존재하는지, 즉 이 사건 분양계약 해제에 따라 피고 C이 피고 B에게 이 사건 대리사무계약상 분양대금을 반환할 의무를 부담하는지에 관하여 본다.

살피건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 대리사무계약에 따라 대리인인 피고 C의 분양대금 수령의 효과는 곧 본인인 피고 B에게 법률효과가 귀속되어 위 분양대금에 관하여 피고들 사이에 새로운 법률관계가 형성되지는 않는 점, 이 사건 분양계약이 해제되어 소급적으로 그 효력을 잃는다고 하더라도 그에 따라 곧바로 이 사건 대리사무계약의 효력이 소급적으로 상실되어 피고 C이 이미 받은 분양대금을 수납, 관리할 법률상 원인이 없게 된다고 볼 수 없는 점, 아무런 제한 없이 분양대금의 반환을 청구할 수 있다고 보게 되면 원고뿐만 아니라 피고 B의 일반채권자들까지도 피고 B의 피고 C에 대한 위 분양대금반환채권에

대하여 강제집행을 할 수 있게 되어 수분양자들에게 실질적으로 불리한 결과가 초래될 수 있는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 대리사무계약이 해지되었다거나 이 사건 분양계약의 해제와 관련하여 피고들 사이에 위 분양대금의 반환에 관한 어떠한 약정이 있다는 등의 특별한 사정이 없으면 이 사건 분양계약이 해제되었다는 사정만을 들어 피고 C이 위 분양대금을 피고 B에게 반환하여야 하는 법률관계가 형성된다고 볼 수 없다.

또한 이 사건 대리사무계약 제8조 제4항 제1항에 의하면, “자금관리계좌에서 자금을 인출집행하고자 할 경우에는 피고 B은 인출 관련 증빙서류를 첨부하여 피고 C에게 서면으로 요청하며, 피고 C은 증빙서류에 의거하여 집행한다”고 명시되어 있는바, 이와 같은 확인을 얻었다고 인정할만한 증거가 없는 이상, 피고 B이 이 사건 대리사무계약에 의하여 피고 C에게 바로 이 사건 분양계약 해제에 따른 분양대금의 반환을 청구할 수 없어 위 사업비 지출 요청권을 행사할 수 없다. 따라서 피고 B의 피고 C에 대한 피대위채권이 존재하지 아니하므로, 원고의 피고 C에 대한 예비적 청구도 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이차웅