

광주지방법원 2021. 8. 18 선고 2020가단509985 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 민

담당변호사 정준호

피 고 1. 주식회사 E

2. F 주식회사

소송대리인 법무법인 린

담당변호사 김문주, 정지혜

변 론 종 결 2021. 7. 14.

판 결 선 고 2021. 8. 18.

주 문

1. 피고 주식회사 E은 원고 A에게 46,200,000원, 원고 B, C, D에게 각 50,700,000원 및 위 각 금원에 대하여 2021. 7. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 원고들의 피고 F 주식회사에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 주식회사 E 사이에 생긴 부분은 위 피고가, 원고들과 피고 F 주식회사와 사이에 생긴 부분은 원고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고들에게 주문 제1항 기재 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 원고들의 피고 주식회사 E에 대한 청구

가. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

나. 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

2. 원고의 피고 F 주식회사에 대한 청구

가. 기초사실

1) 원고 A은 2019. 4. 10. 피고 주식회사 E(이하 ‘피고 E’이라고만 한다)과 사이에 피고 E이 전남 화순군 G 일원 지상에 신축 예정인 H를 공급금액 154,000,000원에 분양받는 내용의 H 공급계약(이하 ‘이 사건 1 분양계약’이라 한다)을 체결하였고, 2019. 4. 3. 및 2019. 4. 10. 계약금 46,200,000원을 위 분양계약에 따라 피고 E이 지정한 계약금의 수납 및 관리 기관인 피고 F 주식회사(변경 전 상호 : I 주식회사, 이하 ‘피고 F’이라고만 한다) 명의의 계좌로 입금하였다.

2) 원고 B는 2019. 7. 1. 피고 E과 사이에 위 H를 공급금액 169,000,000원에 분양받는 내용의 H 공급계약(이하 ‘이 사건 2 분양계약’이라 한다)을 체결하였고, 2019. 6. 27. 및 2019. 7. 1. 계약금

50,700,000원을 위 분양계약에 따라 피고 E이 지정한 위 피고 F 명의의 계좌로 입금하였다.

3) 원고 C는 2019. 7. 9. 피고 E과 사이에 위 H를 공급금액 169,000,000원에 분양받는 내용의 H 공급계약(이하 '이 사건 3 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 2019. 6. 29.부터 2019. 7. 11.까지 사이에 계약금 50,700,000원을 위 분양계약에 따라 피고 E이 지정한 위 피고 F 명의의 계좌로 입금하였다.

4) 원고 D은 2019. 6. 24. 피고 E과 사이에 위 H를 공급금액 169,000,000원에 분양받는 내용의 H 공급계약(이하 '이 사건 4 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, 2019. 6. 7. 및 2019. 6. 24. 계약금 50,700,000원을 위 분양계약에 따라 피고 E이 지정한 위 피고 F 명의의 계좌로 입금하였다.

5) 원고들은 피고 E에 대하여 이 사건 소장부분의 송달로써 착공 지연으로 인하여 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 의사표시를 하였다.

6) 한편, 피고 F은 2018. 12. 11. 피고 E과 사이에 화순 H 타운하우스 신축사업에 관하여 자금관리 대리사무계약(이하 '이 사건 대리사무계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 E로부터 분양수입금 등의 자금관리 업무를 위임받아 담당하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 원고들 주장의 요지

피고 E은 이 사건 대리사무계약에 의하여 피고 F에게 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 원고들은 피고 E에 대하여 이 사건 각 분양계약 해제에 따른 계약금 반환채권을 가지고 있는데, 위 채권을 보전하기 위하여 피고 E을 대위하여 피고 F에게 원고들이 지급한 계약금 채권액에 상당한 사업비 지출 요청권을 행사할 수 있으므로, 피고 F은 원고들에게 청구취지 기재 각 금원을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 F의 본안 전 항변에 관한 판단

피고 F은, 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 E이 무자력이라는 사실에 대한 원고들의 주장과 입증이 없으므로, 원고들의 피고 F에 대한 청구는 보전의 필요성이 없어 부적법하다고 주장한다.

살피건대, 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).

이 사건에 관하여 보건대, 을나 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 E은 이 사건 대리사무계약에 의하여 피고 F에게 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 E은 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 계약금 반환을 위하여 피고 F에게 위 요건을 갖추어 그 상당의 사업비 지출을 요청할 수 있는 권리를 가진다고 할 것이며, 따라서 위 사업비 지출 요청권은 원고들이 보전하려는 권리인 피고 E에 대한 계약금 반환채권과 밀접하게 관련되어 있다고 할 것이다. 나아가 원고들이 피고 E의 피고 F에 대한 위 사업비 지출 요청권을 대위하여 행사하는 것이 위 계약금 반환채권의 현실적 이행을 유효적절하게 확보하기 위하여 필요한 경우라 할 수 있고, 이 사건 각 분양계약을 해제한 수분양자인 원고들이 분양자인 피고 E의 위 사업비 지출 요청권과 같은 이 사건 대리사무계약상의 권리를 대위하여 행사하는 것이 채무자의 자유로운 재산관리행위에 대한 부당한 간섭이 된다고 보이지도 않는다.

따라서 수분양자인 원고들로서는 분양자인 피고 E에 대한 계약금 반환채권을 보전하기 위하여 피고 E을 대위하여 피고 F에게 위 계약금 상당의 사업비 지출 요청권을 행사할 수 있다고 보아야 할

것이므로, 피고 F의 위 본안 전 항변은 이유 없다.

라. 피대위채권의 존재 여부에 관한 판단

피대위채권의 존재 여부, 즉 이 사건 각 분양계약의 해제에 따라 피고 F이 피고 E에게 이 사건 대리사무계약상 분양대금을 반환할 의무를 부담하는지 여부에 관하여 본다.

살피건대, 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 대리사무계약에 따라 대리인인 피고 F의 분양대금 수령의 효과는 곧 본인인 피고 E에게 법률효과가 귀속되어 위 분양대금에 관하여 피고들 사이에 새로운 법률관계가 형성되지는 않는 점, 이 사건 각 분양계약이 해제되어 소급적으로 그 효력을 잃는다고 하더라도 그에 따라 곧바로 이 사건 대리사무계약의 효력이 소급적으로 상실되어 피고 F이 이미 받은 분양대금을 수납, 관리할 법률상 원인이 없게 된다고 볼 수 없는 점, 아무런 제한 없이 분양대금의 반환을 청구할 수 있다고 보게 되면 원고들 뿐만 아니라 피고 E의 일반채권자들까지도 피고 E의 피고 F에 대한 위 분양대금 반환채권에 대하여 강제집행을 할 수 있게 되어 수분양자들에게 실질적으로 불리한 결과가 초래될 수 있는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 대리사무계약이 해지되었다거나 이 사건 각 분양계약의 해제와 관련하여 피고들 사이에 위 분양대금의 반환에 관한 어떠한 약정이 있다는 등의 특별한 사정이 없으면 이 사건 각 분양계약이 해제되었다는 사정만을 들어 피고 F이 위 분양대금을 피고 E에게 반환하여야 하는 법률관계가 형성된다고 볼 수 없다.

또한 이 사건 대리사무계약 제8조 제4항 제1항에 의하면, “자금관리계좌에서 자금을 인출집행하고자 할 경우에는 피고 E은 인출 관련 증빙서류를 첨부하여 피고 F에게 서면으로 요청하며, 피고 F은 증빙서류에 의거하여 집행한다”고 명시되어 있는바, 이와 같은 확인을 얻었다고 인정할 만한 증거가 없는 이상, 피고 E이 이 사건 대리사무계약에 의하여 피고 F에게 바로 이 사건 각 분양계약 해제에 따른 분양대금의 반환을 청구할 수 없어 위 사업비 지출 요청권을 행사할 수 없다. 따라서 피고 E의 피고 F에 대한 피대위채권이 존재하지 아니하므로, 원고들의 피고 F에 대한 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 E에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고들의 피고 F에 대한 이 사건 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이은정

별지

청 구 원 인

1. 당사자들의 지위 및 관계

피고 주식회사 E은 부동산 개발 업 등을 목적으로 하는 회사로 이 사건 전남 화순군 G 일원 지상에 H 타운하우스(이하, 이 사건 부동산이라 합니다) 신축사업의 시행사 이자 분양사이고, 피고 F 주식회사는 위 E 회사의 자금관리와 보증을 담당하는 신탁회사이며, 원고들은 위 신축사업의 수분양자 신분으로 피고 F에 위 분양과 관련된 계약금을 납입한 사람들입니다.

2. 계약의 체결 및 계약금 지급

원고들은 피고 H와 전남 화순군 G일원 지상에 신축예정인 H 분양공급계약을 체결하고 F(구, I)의 농협 계좌를 통해 계약금을 아래와 같은 일자에 각 입금하였습니다.

순 번	입금자	입금 일자	입금계좌 번호(농협)	입금액	비 고
1	A	2019. 4. 03. 2019. 4. 10.	(계좌번호 1 생략)	46,200,000원	갑 제1,2호증
2	B	2019. 6. 27. 2019. 7. 01.	(계좌번호 1 생략)	50,700,000원	갑 제3,4호증
3	C	2019. 6. 29. 2019. 7. 9. 2019. 7. 11.	(계좌번호 1 생략)	50,700,000원	갑 제5,6호증
4	D	2019. 6. 4. 2019. 6. 24.	(계좌번호 1 생략)	50,700,000원	갑 제7,8호증

3. 피고 주식회사 E의 의무 불이행

가. 피고 주식회사 E은 원고들과의 분양계약 및 원고들의 계약금 지급에도 불구하고, 당초 착공예정일이었던 2019. 6. 10. 이후 현재까지 화순군으로부터 허가를 얻지도 못하였으며, 그 외 아무런 공사도 진행하고 있지 못한바, 피고 주식회사 E의 채권자들로부터 독촉을 받아 형사고소까지 당한 상황으로 장래에도 공사 진행이 불가능한 실정입니다.

나. 따라서 피고 주식회사 E의 이 사건 분양공급계약에 따른 의무 이행은 이행불능이라고 보아야 하며, 가사 그에 이르지 않았다고 하더라도 2019. 6. 10. 이후 현재까지 이행되고 있지 않은바, 중대한 이행 지체에 해당한다고 할 것입니다.

4. 이 사건 분양공급계약의 해제 및 피고 주식회사 E의 원상회복의무

이에 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로 위 분양공급계약의 해제 의사를 밝혔으므로, 이 사건 분양공급계약은 위 해지의 의사표시로 적법하게 해제되었습니다. 따라서 피고 주식회사 E은 원고들에게 위 해제에 따른 원상회복으로 원고들이 지급한 각 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것입니다. 끝.

