

서울중앙지방법원 2020. 8. 19 선고 2019가합537755 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A 지역주택조합

소송대리인 법무법인 퍼스트

담당변호사 정상철

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 김준우

변 론 종 결 2020. 7. 8.

판 결 선 고 2020. 8. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,089,543,580원 및 그 중 1,000,000,000원에 대하여 2018. 11. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의,

89,543,580원에 대하여 2019. 1. 15.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 대구 달성군 C 일대에 아파트 신축사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하는 지역주택조합이고, 피고는 토목건축업 등을 사업으로 영위하는 종합건설사이다.

나. 공사도급계약의 체결 및 해제 통보

1) 원고와 피고는 2017. 5. 17. 피고에게 이 사건 사업의 아파트 신축공사를 도급하는 내용의 공사도급계약을 체결하고, 2018. 10. 4. 이를 일부 변경하는 변경계약(이하 위 두 계약을 합하여 ‘이 사건 공사도급계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 공사도급계약 중 이 사건과 관련 있는 내용은 아래와 같다.

제4조 (업무의 분담)

① 원고의 업무 및 부담은 다음 각 호와 같다.

5. 사업시행자 명의로 부과되는 사업비의 부담

11. 중도금 대출 및 자금 유동화

17. 조합원 분담금, 금융기관 차입금(ABL 포함) 등을 통한 피고의 공사비 등 전체 사업비 확보 및 기성불에 의한 피고의 공사비 지급

② 피고의 도급범위는 다음 각 호와 같다.

8. 본 사업과 관련한 금융기관의 협의, 협조

9. 중도금 대출 및 자금유동화 필요시 업무 협조

제7조 (공사도급금액의 조정)

② 원고의 귀책사유로 인하여 피고가 공사 착공 후 공사가 중단되고 원고의 중단사유 해소 후 공사를 재개할 경우 중단된 기간과 착공 신고 후 실 착공 전까지 투입된 인원에 대한 현장관리비 등의 추가경비는 원고가 피고에게 실비로 지급한다.

제26조 (계약해제, 해지)

① 원고는 피고가 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 본 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다.

2. 피고가 본 계약을 위반하고 원고가 정당한 시정을 서면으로 2회 이상 요구하였음에도 이에 응하지 아니한 경우

2) 원고와 피고는 2018. 11. 8. 이 사건 공사도급계약의 계약금 30억 원을 지급함에 있어, 피고는 원고가 대여금을 요청할 경우 20억 원을 차용하여 주기로 하는 이행합의서(이하 '이 사건 이행합의서'라 한다)를 체결하였다.

3) 피고는 2018. 11. 9. 이 사건 이행합의서에 따라 계약금 30억 원에 대한 세금계산서를 발행하여 이를 원고에게 교부하였고, 이후 원고는 피고에게 30억 원을 지급하였으며, 피고는 원고에게 이 중 20억 원을 대여금 명목으로 다시 반환하였다.

4) 이후 원고는 2019. 2. 13. 피고에게 이 사건 공사도급계약상 의무를 이행하지 않고 있음을 이유로 이행을 촉구하는 내용의 공문을 발송하고, 2019. 3. 5. 2차 시정조치를 요구하면서 그렇지 아니할 경우 공사도급계약을 해제 또는 해지할 수 있음을 통보하였으며, 2019. 3. 20. 이 사건 공사도급계약 제26조, 민법 제673조에 따라 이 사건 공사도급계약을 해제 또는 해지한다는 의사를 표시하였다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1호증 내지 9호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

피고는 이 사건 사업과 관련하여 금융기관에 협조를 구하고 중도금 대출 및 자금 유동화 필요시 관련 업무에 협조할 의무 등을 부담한다. 원고는 이와 관련하여 피고에게 구체적으로 아래 표에 기재된 사항을 이행해 줄 것을 요구하였는데, 피고가 이를 불이행하여 원고가 서면으로 시정을 2회 이상 요구하였음에도 불구하고 피고는 이에 응하지 아니하였으므로, 이 사건 공사도급계약 제26조 제1항 제2호 소정의 해제사유가 존재한다. 따라서 원고의 2019. 3. 20.자 해제통보는 적법하고, 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금과 원고가 피고를 위하여 대납한 현장관리비 상당액을 반환하여야 한다.

[2019. 2. 13자 공문에 기재된 요청사항(갑 제7호증)]

- ① 타 금융기관의 금융제안서 제출 미이행
- ② 조합원 중도금 대출을 위한 D LOC협약을 위한 SPC설립 매입대금(72억) 납부 예정일
- ③ 500세대 이상의 사업수행 가능 여부 판단을 위한 단일 공동주택 실적(최근 3개년) 제출
- ④ 채권보전 관련 신용보강(최대주주 연대보증, 책임준공 보증 등) 가능 및 이에 준하는 채권보전 계획서 제출
- ⑤ 책임준공(미분양시 자금충원 가능여부, 준공실적 등)을 취한 자금계획 제출
- ⑥ 대주심의 진행시 추가 요청 사항 반영을 위한 수락 확인서 제출
- ⑦ 중도금 대출 및 자금 유동화를 위한 종전 토지담보 145억 대여 요청
- ⑧ 도급계약서 제4조 제2항 제4호의 현장관리비용 상환요청
- ⑨ 감리단의 요청에 따른 토목업체 (주)E의 귀사와의 하도급계약체결
- ⑩ 사업승인 변경을 위한 업무 협조
- ⑪ 모델하우스 준공을 위한 업무 협조

[2019. 3. 5.자 공문에 기재된 요청사항(갑 제8호증)]

- ⑫ 피고의 신용도 하락, 타 사업장의 공사 타절에 따른 책임준공 불안, 타 사업장의 유치권 행사 및 이행보증보험증권 사고, 관계 은행(F은행, G은행)의 취급불가

나. 피고

이 사건 사업에 필요한 자금의 조달은 사업시행자인 원고의 의무이고, 피고는 이에 대하여 협조할 추상적일반적 의무만을 부담하는데, 피고는 원고가 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출을 일으킬 때 연대보증을 하는 등 그 의무를 성실히 이행하였다.

3. 계약금 반환청구에 관한 판단

가. 피고가 이 사건 사업의 자금조달에 협조할 의무를 불이행하였는지 여부

원고가 주장하는 해제사유 중 위 표 기재 ①~⑦, ⑫항은 이 사건 사업의 자금조달과 관련하여 피고가 협조의무를 불이행하였다는 것이므로, 이에 관하여 본다.

살피건대, 갑 제2, 15, 18호증, 을 제4, 23, 40호증의 각 기재, 주택도시보증공사 및 H 주식회사에 대한 사실조회결과, 피고 대표이사 I의 당사자본인신문결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실 및 사정이 인정된다.

① 원고는 2018. 5. 16. 공문(을 제23호증)을 통하여 피고에게 사업비 지원(대여)을 요청하였는데, 해당 공문에는 “우리 조합은 향후 사업비 PF 대출 및 조합원 중도금 대출 업무에 더욱 박차를 가하여 공사비 수급에 차질이 없도록 할 것이며, 필요시 필수 사업비의 확보를 위해 조합원 신용대출 등으로 원활한 사업비 수급이 되도록 업무대행사와 협조”하겠다고 기재되어 있다.

② 원고와 피고는 2018. 5. 29. 피고가 원고에게 대여금을 지급하는 것과 관련하여 이행합의서(을 제4호증)를 작성하였는데, 위 이행합의서에는 원고의 의무로 ○ D의 LOC 발급을 승인받아 7월말까지 PF자금 240억 원(신용대출 별도)을 조달하여 사업비를 확보할 것, ○ 대여금 상환 및 공사비 선금금 지급을 위하여 조합원 신용대출을 7월 말까지 완료하여 피고에게 선금금 44억 원 및 대여금 반환을 진행할 것, ○ 만약 그렇지 못할 경우 토지담보대출금액 100억 원을 PF로 전환하고 분양보증을 받을 수 있게 이행할 것 등을 명시하였다. 피고의 의무로는 ○ 원고가 PF 자금 240억 원을 조달하면 대여금을 집행할 것, ○ 분양보증을 받게 될 경우 분양보증업무에 협조할 것이 기재되어 있다.

③ 피고는 2017. 12. 11. 원고가 D로부터 조합원중도금대출을 받는 것과 관련하여 책임준공확약서를 제공하였으며, 2018. 9. 18. 원고가 J조합 외 7곳으로부터 145억 원의 사업부지 담보대출을 받는 것과 관련하여 연대보증을 하였다.

④ 원고는 2019. 1. 25. 공문(갑 제16호증)을 통하여 피고에게 금융기관에서 피고에 대한 불안감을 이유로 PF 대출을 거절하고 있다면서 피고가 직접 PF 대출금을 조달해올 것을 요구하였다. 원고는 그 전까지 피고에게 PF 대출금의 조달을 요구한 사실이 없다.

⑤ 주택도시보증공사에 대한 사실조회결과에 따르면, 주택도시보증공사가 피고의 신용상태에 대한 불안감을 이유로 피고 최대주주의 연대보증을 요구하거나 추가적인 신용공여를 요구한 사실은 없고, 당시 이 사건 사업의 사업수지분석결과가 공사의 심사기준에 미달하여 보증을 신청하더라도 보증서 발급이 어려웠다는 것이다.

⑥ H 주식회사(이하 ‘H’이라 한다)에 대한 사실조회결과에 따르면, ○ 제1, 2금융권에서 2017. 12. 28.부터 2018. 8. 9.까지 원고에게 PF 대출을 하지 못한 이유는 조합원 가입률 부족, 사업성 악화, 토지 소유권 미확보, 자기자본 충족요건 부적합 등이 주된 사유였으며, ○ 피고가 PF 대출에 필요한 책임준공을 거부한 사실은 없고, PF 대출과 관련하여 최대주주 연대보증을 요구하는 것이 일반적인 사항은 아니며, ○ 당시 피고의 시공보증을 받아 주택도시보증공사로부터 주택구입자금보증 집단취급승인서 발급요건을 충족할 수 있었는데도 원고가 이를 수용하지 않았고, ○ 원고는 2019. 2. 11. 이전부터 시공사 교체를 알아보고 있었고, H에게 시공사 교체요청을 한 적도 있다는 것이다.

이러한 인정사실 및 사정에 비추어 볼 때, 원고 역시 사업 초기에는 기본적으로 자금조달의무를 부담하는 주체는 원고 자신이라는 전제 하에 피고 측에 업무협조를 요청해 왔고, 피고는 연대보증 및 책임준공확약 등을 제공함으로써 원고의 자금조달에 협조할 의무를 어느 정도 이행한 것으로 보인다.

그러나 이를 넘어서 피고가 직접 원고에게 추가대여금을 지급하거나 PF 대출을 알선할 의무를 부담한다거나(위 표 기재 ①, ⑦항 관련), 중도금대출을 위하여 필요한 SPC 설립에 소요되는

매입대금을 납부할 의무를 부담한다거나(②항 관련), 피고 명의로 연대보증을 하는 것을 넘어서

피고의 최대주주가 연대보증을 할 의무를 부담한다고 볼 수 없다(④항 관련). 나머지 ③, ⑤, ⑥항은 H

주식회사가 2019. 2. 11. 원고에게 보낸 ‘PF대출에 관한 금융 진행사항 제출의 건’이라는 제목의 공문(갑 제19호증 2, 3면)에 기재된 ‘대책방향’에서 기인한 것으로 보이는데, 이 사건 도급계약상

문언에서 피고가 ③, ⑤, ⑥항을 이행할 의무가 곧바로 도출된다고 볼 수 없을 뿐 아니라,

원피고간에 피고가 ③, ⑤, ⑥항을 이행하기로 별도로 합의를 하였다거나 피고가 ③, ⑤, ⑥항이

피고의 의무임을 인정하였다고 볼 만한 증거도 없다. ⑫항의 경우 피고에 대한 불안 요소로 인하여 PF 대출이 어렵다는 것인데, 주택도시보증공사나 제1, 2금융권에서 피고에 대한 불안 요소를 이유로 보증이나 PF 대출을 거절한 사실이 없음은 앞서 본 바와 같으므로, ⑫항을 이유로 한 원고의 해제 주장 역시 이유 없다.

따라서 피고가 자금조달에 관한 협조의무를 불이행하였음을 이유로 한 원고의 해제 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고가 하도급계약 직접체결 및 현장관리비용 지급의무를 불이행하였는지 여부

먼저 피고가 주식회사 E(이하 ‘E’이라 한다)과 직접 하도급계약을 체결할 의무를 부담하는지 여부에 관하여 본다. 살피건대, 갑 제2호증 및 을 제9호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 공사도급계약상 사업부지를 착공에 지장이 없는 상태로 피고에게 제공할 의무를 부담하는 주체는 원고인 사실(제4조 제1항 제3호) 및 이에 따라 원고는 2018. 12. 7. E과 이 사건 사업부지의 토공 및 흙막이 공사에 대한 도급계약을 체결한 사실이 인정된다. 원고의 2019. 2. 13.자 공문(갑 제7호증)을 보면, 감리단이 그와 같은 요청을 한 것처럼 기재되어 있기는 하나, 위 공문만으로는 실제로 감리단이 그와 같은 요청을 하였는지, 그 요청이 이미 원고와 E 사이에 체결된 계약을 파기하고 피고가 그 주체가 되어야 한다는 의미인지 알 수 없고, 달리 원고의 주장을 뒷받침할만한 증거가 없다.

다음으로 피고가 원고에게 현장관리비용 2억 원을 지급할 의무를 부담하는지 여부에 관하여 본다.

2018. 11. 8.자 이행합의서(갑 제3호증) 제3항을 보면 “갑(원고)이 을(피고)에게 대금을 지급함에 있어 30억 원 전액이 지급되었을 경우 10일 이내 당해 현장관리비용 2억 원을 B(주) 현장 사무실에 입금하여 주기로 한다.”고 기재되어 있다. 입금할 곳이 ‘피고 현장 사무실’로 기재된 점, 실제로 피고가 직원을 파견하여 현장관리를 하고 있었던 점 등에 비추어 볼 때, 위 문언은 원고가 피고에게 현장관리비용 2억 원을 지급하여야 한다는 의미로 해석되고, 원고 주장과 같이 피고가 원고에게 현장관리비용을 지급하여야 한다는 의미로 해석되지 아니한다(원고는 이 사건에서 전기요금 등 실제 지출한 현장관리비의 지급을 구하고 있을 뿐 2억 원의 지급을 구하고 있지도 않다).

따라서 피고가 하도급계약체결의무 및 현장관리비용 지급의무를 불이행하였음을 이유로 한 원고의 해제 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고가 사업승인 변경, 모델하우스 준공에 협조할 의무를 불이행하였는지 여부를 제11, 12호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2017. 9. 4.부터 2019. 2. 28.경까지 원고 등과 수차례에 걸쳐 주택건설사업계획 변경승인 및 견본주택 설계, 공사 등과 관련하여 회의를 한 사실을 인정할 수 있다. 그 밖에 피고가 어떻게 협조의무를 불이행하였는지에 관하여 원고는 아무런 주장입증을 하고 있지 않으므로, 피고가 사업승인 변경업무나 모델하우스 준공업무에 협조하지 않았음을 이유로 한 원고의 해제 주장 역시 받아들일 수 없다.

라. 소결론

이상 살펴본 바와 같이, 피고가 자금조달 협조의무, 하도급계약 직접체결의무 및 현장관리비용 지급의무를 불이행하였다거나, 사업승인 변경업무나 모델하우스 준공업무에 협조하지 않았음을 이유로 한 원고의 해제 주장은 이유 없다.

따라서 이 사건 도급계약이 피고의 채무불이행으로 해제되었음을 전제로 기지급한 계약금의 반환을 구하는 원고의 청구는 받아들일 수 없다.

4. 현장관리비 청구에 관한 판단

원고는 2018. 6. 20.부터 2018. 10. 25.까지의 기간 동안 이 사건 공사현장에서 지출된 전기공사비, 전기요금, 임대료, 수도설치비 등의 비용 합계액 89,543,580원을 피고가 부담하여야 하는데, 원고가 대납하였음을 이유로 그 지급을 구하고 있다.

살피건대, 이 사건 도급계약 제7조 제2항은 “원고의 귀책사유로 인하여 피고가 공사 착공 후 공사가 중단되고 원고의 중단사유 해소 후 공사를 재개할 경우 중단된 기간과 착공 신고 후 실 착공 전까지 투입된 인원에 대한 현장관리비 등의 추가경비는 원고가 피고에게 실비로 지급한다.”고 정하고 있다.

그런데 갑 제19호증, 을 제36호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 공사의 착공신고는 2017. 12. 29. 이루어졌음에도 불구하고, 원고와 E 사이의 토목 및 흙막이 공사에 관한 공사도급계약이 2018. 12. 7.에야 체결되어, 피고는 2018. 12.경까지 실 착공에 들어가지 못한 사실을 인정할 수 있다. 그렇다면 2018. 6. 20.부터 2018. 10. 25.까지의 현장관리비용은 이 사건 도급계약 제7조 제2항의 취지에 비추어 볼 때 원고가 종국적으로 부담하여야 하는 비용으로

보이는바, 원고의 이 부분 청구 역시 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김병철, 판사 정기상, 판사 선승혜