

서울고등법원 2020. 6. 11 선고 2019나2050374 판결 [질권실행에 따른 공사대금 청구의 소]

재판경과

대법원 2022. 3. 31 선고 2020다245408 판결

서울고등법원 2020. 6. 11 선고 2019나2050374 판결

서울중앙지방법원 2019. 10. 11 선고 2018가합568134 판결

전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 화우 담당변호사 박기년, 이덕균

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 세종 담당변호사 김재황, 이승수

변론종결 2020. 5. 14.

판결선고 2020. 6. 11.

제1심판결 서울중앙지방법원 2019. 10. 11. 선고 2018가합568134 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 6,890,000,000원의 한도 내에서, 5,300,000,000원과 이에 대하여 2017. 7. 25.부터 2018. 7. 31.까지 연 17%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 27.9%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래 제2항에서와 같이 판단을 보충하는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판단의 보충

가. 우선수익권이 공사비 채권을 담보한다는 취지의 원고의 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장

① 이 사건 신탁계약상의 우선수익권은 이 사건 신탁계약에 따른 정산 후 남는 신탁이익 교부를 위해 설정된 것이 아니라 이 사건 공사비 채권의 담보를 위해 존재하는 것이다. ② 담보가치가 없는 우선수익권을 담보로 원고가 53억 원을 대출하였다는 것은 상식에 반한다. ③ 실거래관계에서는 우선수익권과 공사비 채권을 구분하지 않아 우선수익권이 공사비 채권 자체를 표상한다.

2) 판단

갑 제2, 4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사정을 종합하면, 이 사건 신탁계약에 따른 우선수익권이 이 사건 공사비 채권을 담보하기 위한 것이라거나 그 우선수익권과 이 사건 공사비 채권이 동일한 채권이라고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

① 이 사건 신탁계약의 특약사항 제10조에 의하면, F은 제2순위 및 제3순위 우선수익권자의 지위를 가지고 있다. 제2순위 우선수익권의 범위는 '중도금대출 연대보증과 관련하여 C가 F에 대하여

부담하는 현재 또는 장래의 모든 (구상) 채무'이고, 제3순위 우선수익권의 범위는 '공사도급계약에 따라 C가 F에 대하여 부담하는 현재 또는 장래의 모든 공사의 지급채무'이다.

한편, 피고가 2017. 7. 27. 작성하여 원고에게 교부한 질권설정승낙서(이하 '이 사건 질권설정승낙서'라 한다)에는 '제2순위 우선수익권의 질권설정을 상기조건으로 승낙한다'고 기재되어 있다.

이 사건 질권설정승낙서로 승낙하는 이 사건 근질권의 대상에 이 사건 공사비 채권이 포함되는지 여부는 별론으로 하더라도, 이 사건 질권설정승낙서에 명시적으로 기재된 '제2순위 우선수익권'을 두고 이 사건 공사비 채권을 담보하기 위한 것이라고 볼 여지는 없다(제3순위 우선수익권의 경우 원고의 주장과 같은 입론이 가능할 수 있겠으나, 제2순위 우선수익권을 질권설정의 대상으로 명시한 이 사건 질권설정승낙서의 문언에 비추어 받아들이기 어렵다).

② 다만, 원고는 제2순위 우선수익권과 제3순위 우선수익권을 통틀어 우선수익권으로 칭하면서 위와 같은 주장을 펼치고 있으므로 이에 대하여 본다.

발생하지 않은 것으로 보이므로 이 사건에서 중도금대출 연대보증과 관련한 구상채무는 F의 우선수익권은 제3순위 우선수익권에 한정되고, 이는 이 사건 공사비 채권의 범위와 같다. 또한 F이 피고로부터 공사대금을 지급받음에 따라 F의 우선수익권이 점차 줄어들게 된다. 그 결과 우선수익권의 담보가치가 없어질 수도 있다.

그러나 이러한 사정은 채권에 대한 담보를 확보하려는 질권자가 그 책임 아래 질권을 설정받는 과정에서 관심을 가져야 할 사항일 뿐, 이를 들어 독립한 법률관계에서 발생한 우선수익권과 이 사건 공사비 채권이 동일한 것이라거나, 우선수익권에 대한 근질권 설정 및 승낙만으로 이 사건 공사비 채권에 대한 근질권 설정 및 승낙의 효력이 발생한다고 볼 수는 없다.

③ 원고의 주장과 같이 실거래관계에서는 우선수익권과 공사비 채권을 구분하지 않고 우선수익권이 공사비 채권 자체를 표상하는 경우가 있다고 하더라도, 이는 개별 법률관계에 따라 판단될 문제에 불과하다.

나. 피고가 이 사건 공사비 채권에 대하여 질권설정을 승낙하였다는 원고의 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장

원고는 아래와 같은 근거를 들어 피고가 이 사건 공사비 채권에 대하여 질권설정을 승낙하였다고 주장한다.

- ① 원고와 F이 작성한 근질권설정계약서(이하 ‘이 사건 근질권설정계약서’라 하고, 그 약정을 ‘이 사건 근질권설정계약’이라 한다)의 ‘근질권의 목적’란에 이 사건 공사비 채권이 명시되어 있다. 이 사건 질권설정승낙서의 ‘질권의 목적물’란에도 이 사건 공사비 채권이 명시되어 있다.
- ② 이 사건 질권설정승낙서의 특기사항에는 이 사건 공사비 채권에 대한 언급이 없기는 하지만, 이는 예문에 불과하다.
- ③ 피고는 일반적으로 우선수익권에 대하여 질권을 설정하는 경우와 달리 이 사건 질권설정승낙서 작성에 대하여 1,000만 원의 수수료를 요구하거나, 이 사건 질권설정승낙서에 특기사항 제16항을 추가하였고, 이 사건 공사비 채권이 이 사건 근질권의 목적임을 전제로 하는 원고의 공문에 제대로 답변을 하지 못하였다.

2) 판단

가) 갑 제2 내지 9, 15, 18, 19호증의 각 기재, 제1심 증인 H의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고의 주장과 부합하는 듯한 아래 사실을 인정할 수 있다.

- ① 원고와 F이 이 사건 근질권설정계약을 체결하면서, 처음에는 근질권의 목적(제1조 제1호)으로 『‘근질권설정자’의 수익권(이하 ‘본건수익권’)』이라고만 기재하였다가 『‘근질권설정자의 수익권(이하 ‘본건수익권) 및 공사비 채권’』으로 수정하였다.
- ② 피고는 이 사건 질권설정승낙서 작성 수수료로 원고로부터 1,000만 원을 지급받았다.
- ③ 이 사건 질권설정승낙서의 ‘질권의 목적물란’에는 『‘근질권 설정자’의 수익권 및 공사비 채권』이라고 기재되어 있다.

이 사건 질권설정승낙서의 특기사항 제16항에는 “근질권설정자를 채무자로 하는 채권가압류(채권자: J, 청구금액: 328,219,178원 / 2017카단30131)가 존재”라고 기재되어 있다.

- ④ 이 사건 질권설정승낙서의 특기사항 17개항 중 위 제16항을 제외한 나머지 특기사항의 내용은 다른 질권설정승낙서의 특기사항과 동일하다.

- ⑤ 원고는 2018. 4. 2. 피고에게 “E 질권 및 공사비 채권 근질권 관련”이라는 제목으로 다음과 같은

내용의 공문을 발송하였다. 『원고는 피고로부터 수익권 및 공사비 채권에 대한 질권설정승낙서를 수취한 바 있다. 원고는 수익권 및 공사비 채권의 질권설정승낙서에 의거하여 근질권 권리를 행사하고자 하니, 원고의 권리 침해가 없는 선에서 공사비의 자금집행(원고의 채권금액 공사비 집행 중지)이 이루어질 수 있도록 하여 주기 바란다. 관리형 토지 신탁에서 개발 신탁으로 전환이 질권자인 원고의 동의 없이 진행되는 근거와 원고의 수익권 및 공사비 채권의 질권의 권리가 유효한지의 확인을 요청한다.』

원고는 2018. 4. 5. 법무법인 K을 통하여 피고에게 “질권행사 관련”이라는 제목으로 이 사건 근질권설정계약에 따른 질권을 행사한다는 취지의 공문을 발송하였다.

피고는 2018. 4. 11. 원고에게 “E 질권 및 공사비 채권 근질권 관련 공문 회신의 건”이라는 제목으로 다음과 같은 내용의 공문을 발송하였다. 『본 사업의 원만한 준공을 위해 차입형 토지신탁 계약 전환이 불가피하다고 판단하여 업무진행을 하고 있으며, 아울러 질권설정승낙서상 질권자로서 원고의 권리는 변함이 없다.』

⑥ 원고는 이후에도 피고에게 질권설정승낙의 대상에 이 사건 공사비 채권이 포함된다는 취지의 공문을 보냈으나, 피고는 이에 대하여 답변하지 않았다.

나) 그러나 갑 제2, 4, 5, 7, 9, 15호증의 각 기재, 제1심 증인 I의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사정을 종합하면, 원고가 주장하는 사정만으로는 대부회사인 원고와 신탁회사인 피고 사이에 이 사건 질권설정승낙서의 문언에도 불구하고 이 사건 공사비 채권을 질권승낙의 대상에 포함시키기로 하는 별도의 약정을 하였다고 보기 어렵다. 원고가 제출한 증거를 모두 모아 보더라도 위와 같은 약정을 인정하기 부족하다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(1) 원고의 지위, 이 사건 질권설정승낙서 등의 문언

① 원고는 대부업 및 대부중개업 등을 목적으로 하는 법인으로서 자금의 대부, 그에 따른 담보의 확보 등을 주된 업무로 한다.

② 이 사건 질권설정승낙서의 특기사항에는 다음과 같이 기재되어 있다. ㉠ 근질권자 및 근질권설정자 간의 제반 권리의무는 양자의 책임으로 진행하며, 본건 설정계약의 성립의 진정 및 형식의 구비, 유효성, 기타 이와 관련된 제반 책임은 근질권자 및 근질권설정자에게 있다.(제1항), ㉡ 근질권자는

본건 수익권의 발생원인인 본건 신탁계약의 내용 등에 따라 본건 수익권이 제한 또는 소멸될 수 있고, 신탁부동산의 처분이 제한될 수 있음을 충분히 숙지하고 있고, 이와 관련하여 피고에 이의를 제기하거나 본건 수익권 또는 근질권의 범위를 넘어서 재판상 청구하지 아니한다.(제3항), ㉔ 본 승낙서는 본건 설정계약에 우선하여 적용된다.(제17항)

또한 이 사건 질권설정승낙서 하단에는 다른 내용보다 더 큰 글씨로 『상기 표시 관리형토지신탁 관련하여 질권자 원고와 질권설정자 F이 체결한 (근)질권설정계약에 의거하여 제2순위 우선수익권의 질권설정을 상기조건으로 승낙합니다』라고 기재되어 있다. 그 문언에 의하면 ‘질권의 목적물’이 무엇이든지, ‘질권설정 승낙의 목적물’은 ‘제2순위 우선수익권’에 한정된다는 점이 명확하다.

③ 이 사건 질권설정승낙서는 A 4 용지 한 쪽 분량에 불과하고, 이 사건 질권설정승낙서의 특기사항은 17개항으로 구성되어 있는데, 그 특기사항에도 ‘본건 수익권’이라는 기재만이 있을 뿐 이 사건 공사비 채권에 대한 언급은 없다.

④ 이 사건 근질권설정계약서에는 앞서 본 바와 같이 근질권설정자의 수익권을 ‘본건수익권’으로 약칭하여 공사비 채권과 구별하였다. 그럼에도 위 제1조 제1호 외에는 제2, 4, 5, 6조 등에서 ‘본건수익권’만을 명시할 뿐 공사비 채권을 명시한 조항은 발견되지 않는다.

⑤ 이러한 원고의 지위, 이 사건 질권설정승낙서 및 이 사건 근질권설정계약서의 문언에 비추어 보면, 원고로서는 대부업자로서의 일반적인 주의만으로도 이 사건 공사비 채권이 질권설정승낙의 대상에 포함되지 아니한다는 것을 쉽게 알 수 있다. 위와 같은 문언에도 불구하고 그와 달리 이 사건 공사비 채권을 질권설정승낙의 대상에 포함시키기로 원고와 피고가 합의하였다고 볼 만한 자료가 없고, 이 사건 질권설정승낙서의 특기사항이 단순히 인쇄된 예문에 지나지 않는다고 보기도 어렵다.

(2) 이 사건 질권설정승낙서 작성 이후의 상황

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 질권설정승낙서는 그 문언이 명확함에도 원고는 이 사건 질권설정승낙서가 작성된 2017. 7. 27.부터 약 8개월 이상이 경과한 2018. 4. 2.에야 처음으로 이 사건 공사비 채권이 질권설정승낙의 대상에 포함되어 있다는 취지의 공문을 발송하였다. 원고가 이러한 공문을 피고에게 발송한 것은 F이 원고로부터 대출받은 돈을 이 사건 사업 외의 용도로 사용한 것을 확인하였기 때문인 것으로 보인다.

② 피고의 2018. 4. 11.자 공문은 이 사건 신탁계약이 차입형 토지신탁 계약으로 변경되더라도 이 사건 질권설정승낙서에 따른 원고의 권리는 여전히 유효하다는 취지로 보일 뿐이다. 또한 피고가 그 이후의 원고의 공문에 답변하지 않았다 하여 이를 두고 피고가 이 사건 공사비 채권이 질권설정승낙의 대상에 포함됨을 인정하였다고 보기도 어렵다.

(3) 기타 사정

나아가 피고가 이 사건 질권설정승낙서 작성 수수료로 원고로부터 1,000만 원을 받았다거나, 이 사건 질권설정승낙서 특기사항 제16항에 이 사건 공사비 채권에 대한 채권가압류 사실이 기재되어 있다는 사정만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 공사비 채권을 질권설정승낙의 대상에 포함시키기로 합의하였다고 보기도 어렵다.

3. 결론

제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 기우종, 판사 김영훈, 판사 주선아