

서울중앙지방법원 2021. 7. 7 선고 2020가단18314 판결 [구상금 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 퍼스트

담당변호사 정상철, 정성원

피고B

변론 종결2021. 5. 26.

판결 선고2021. 7. 7.

주 문

1. 피고는 원고에게 32,228,242원 및 이에 대하여 2019. 7. 19.부터 2021. 7. 7.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 33,526,242원 및 이에 대하여 2019. 7. 19.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 C(이하 'C'이라고 한다)은 용인시 기흥구 D아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다) 신축사업의 시행사, 원고는 이 사건 아파트의 시공사이다.

나. C은 2009. 12. 7. E 주식회사(이하 'E'이라고 한다), 원고 및 F 주식회사와 사이에, 이 사건 아파트 부지에 관하여 관리형 토지신탁 계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. E은 2010년부터 2011년까지 이 사건 신탁계약상 수탁자로서 피고를 포함한 수분양자들과 이 사건 아파트에 관한 분양계약을 체결하였다(피고는 이 사건 아파트 G호에 관한 분양계약을 체결하였다).

라. 한편, H조합은 수분양자들에게 분양대금 중 계약금의 1/2에 해당하는 금액을 대출하기 위하여, 2010. 4. 6. C, E 및 원고와 업무협약(이하 '이 사건 업무협약'이라고 한다)을 체결하였는데, 이 사건 업무협약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

제3조 H조합의 채권 회수에 대한 C, E 및 원고의 협조의무

② 수분양자에 대하여 본 협약 제7조(기한의 이익 상실)의 사유가 발생하여 수분양자가 대출금 변제를 지체할 경우, C, E과 원고는 수분양자가 분양받은 공동주택에 대하여 분양계약을 해지하고 수분양자에게 지급하여야 할 분양대금 반환금을 원고의 수분양자 앞 대출채권(지연배상금 및 부대채무 포함)의 변제에 사용되도록 하여야 한다.

④ C, E 및 원고는 본조 제2항 및 제3항 이외의 사유로 인하여 E과 수분양자의 분양계약이 해제·해지되는 경우에도 수분양자에게 지급하여야 할 분양대금 반환금을 수분양자의 H조합에 대한 대출금 상환(지연배상금 및 부대채무 포함)에 우선 사용되도록 하여야 한다.

제7조 기한의 이익 상실

① 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 수분양자의 대출금에 대한 기한의 이익을 상실하기로 한다.

1. 여신거래기본약관(가계용)상 기한의 이익 상실 사유가 수분양자에게 발생한 경우
2. 수분양자가 분양자격 또는 입주자격을 상실한 경우

3. 수분양자가 분양받은 공공주택이 준공되어 소유권 이전 시까지 대출금을 상환하지 않은 경우
4. 수분양자가 분양받은 공동주택을 H조합의 동의 없이 전매하는 등 그 권리내용을 변경한 경우
5. 분양권 내지 분양대금 반환채권에 대한 강제집행 등(압류, 가압류, 가처분, 체납처분) 법적 제한이 있는 경우

제8조 연대채무책임

다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생하는 경우 C 및 원고는 수분양자의 H조합에 대한 대출채무에 대하여 수분양자와 연대하여 채무를 부담한다.

- ① 제3조에 따른 E의 분양계약 해지의 효력에 관하여 분쟁이 발생하여 E이 동 조항에 따른 대출금 상환의무를 이행하지 못하는 경우
- ② 어떠한 사유로든 E과 수분양자 간의 분양계약이 해제 또는 해지되어 수분양자가 취득한 E에 대한 분양대금 반환청구채권에 관하여 이미 제3자가 강제집행(가압류, 가처분, 압류, 체납처분) 등을 하거나 제3자로의 채권양도가 이루어지는 등의 사유로 인하여 E이 제3조에 따른 채권회수 협조의무를 이행하지 못하는 경우

마. H조합은 이 사건 업무협약에 따라 2010. 6. 1.부터 2012. 2.경까지 피고를 포함한 수분양자들(이하 '이 사건 수분양자들'이라고 한다)에게 분양대금 중 계약금의 1/2(분양대금의 5%)에 해당하는 금액(합계 1,311,465,000원)을 대출하였다(그 중 피고에 대한 대출원금은 20,410,000원이다).

바. 피고를 포함한 이 사건 수분양자들은 그 무렵 주식회사 J으로부터 중도금(분양대금의 60%) 대출을 받아 중도금을 납부하였다. 그런데 이 사건 수분양자들은 2012년경부터 발생한 잔금 지급 의무를 이행하지 못했고, 이에 E은 2013. 7.경 이 사건 수분양자들과 체결한 분양계약을 해제하였다.

사. H조합은 대출 원금 합계 1,311,465,000원 및 이자 등 원리금 합계 1,584,479,643원을 지급받지 못하자, E 및 원고를 상대로 이 사건 업무협약 제3조, 제8조에 근거하여 위 대출채권 원리금 합계 1,584,479,643원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였다(이하 '관련 민사사건'이라고 한다). 위 사건의 제1심 법원(서울중앙지방법원 2014가합571719)은 H조합의 원고에 대한 소를 각하하고, E에 대한 청구를 기각하였고, 이에 대하여 H조합이 항소하였는데, 항소심

법원(서울고등법원 2016나2046053)은 H조합의 E에 대한 항소를 기각하고, 제1심 판결 중 "1,584,479,643원 및 이에 대하여 2015. 9. 15.부터 2017. 3. 22.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈"에 해당하는 H조합의 원고에 대한 패소 부분을 취소하면서, 원고는 H조합에게 위 금원을 지급하라는 내용의 판결을 선고하였다. 위 판결에 대하여 H조합과 원고가 상고(대법원 2017다222375)하였으나 2019. 7. 4. 상고가 모두 기각되어 위 판결이 그대로 확정되었다.

아. 이후 원고는 관련 민사사건의 결과에 따라 2019. 7. 19. H조합에게 피고의 H조합에 대한 대출원리금 33,526,242원(= 원금 20,410,000원 + 이자 또는 지연손해금 13,116,242원)을 대위변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 H조합에 대한 자신의 대출원리금 채무를 대위변제한 원고에게 대위변제금 33,526,242원 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 소멸시효 완성 주장에 대한 판단 피고는, H조합으로부터 아파트계약금대출금을 차용한 것은 2010. 1.경이고 원고가 이를 대위변제한 것은 그로부터 약 9년이 지난 2019. 7. 19.이므로, 원고는 이미 시효가 완성된 주채무를 변제한 것이라고 주장한다.

살피건대, 을 제8호증을 비롯하여 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 H조합에 대한 대출금채무의 소멸시효가 완성되었음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다(한편, 연대채무자의 다른 연대채무자에 대한 구상채권은 구상채권이 현실적으로 발생한 때에 비로소 이를 행사할 수 있게 되는 것인데, 위 인정사실에 의하면, 원고의 H조합에 대한 연대채무는 관련 민사사건 판결 확정 후인 2019. 7. 19. 원고가 H조합에 대출원리금 33,526,242원을 대위변제함으로써 비로소 발생하였고, 이 사건 소는 그로부터 5년이 지나지 않은 2020. 5. 20. 제기되었으므로, 이 사건 구상채권 자체의 소멸시효가 완성되었다고 보기도 어렵다).

2) 상계 주장에 대한 판단 이 사건 아파트에 관한 분양계약이 해제됨으로 인하여 원고와 피고 사이에 체결된 발코니 확장공급계약도 해제되었고, 그 원상회복으로 원고는 피고로부터 지급받은 공급대금 2,596,000원을 반환할 의무가 있으므로, 원고의 청구금액에서 위 금액이 상계되어야 한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 갑 제5호증, 을 제3, 4호증의 기재에 의하면, 원고와 피고는 2010. 9. 17. 이 사건 아파트 G호에 관하여 공급금액을 12,980,000원으로 하여 아래와 같은 내용을 포함하는 발코니 확장공급계약(이하 '이 사건 발코니 확장계약'이라 한다)을 체결한 사실, 피고는 같은 날 1,298,000원, 2010. 10. 11. 1,298,000원을 원고에게 각 지급한 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 아파트 분양계약이 피고의 잔금 지급 의무 불이행으로 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 아파트 분양계약이 해제됨에 따라 위 발코니 확장공급계약도 해제되어(이 사건 발코니 확장계약 제3조 제1항) 위 계약 제3조 제1항, 제4조 제2항에 의하여 공급금액의 10%에 해당하는 1,298,000원은 위약금으로 원고에게 귀속되었고, 나머지 공급대금 1,298,000원은 이 사건 발코니 공급계약 해제에 따른 원상회복으로 원고가 피고에게 반환하여야 한다. 따라서, 피고의 상계 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

제3조(계약의 해제)

- (1) '갑'과 '을'이 체결한 아파트 공급계약의 해제 시 이 계약은 자동으로 해제된다.
- (2) '을'이 개인사정을 이유로 "갑"에게 계약해제를 요구하는 경우, '갑'은 '을'의 사정 및 '갑'의 사정(공사의 자재구입 및 현장시공 특성 등)을 종합적으로 고려하여 이 계약을 해제할 수 있다. 단, 본 계약 체결 이후 3개월 경과시에는 '갑'의 동의가 있는 경우만 해제가 가능하며, "을"은 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 않는다.

제4조(위약금)

- (1) 제3조 제2항에 해당하는 사유로 계약이 해제되는 경우, 계약의 해제에 따른 공급금액 총액의 10%는 위약금으로 "갑"에게 귀속된다.
- (2) 제3조 제1항에 의해 이 계약이 해제되는 경우, 아파트 공급계약 해제의 귀책이 있는 일방은 상대방에게 이 계약에 따른 공급금액 총액의 10%를 위약금으로 지급(또는 귀속)하기로 한다.

(3) 제3조 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제되는 경우, 위약금과는 별도로 '을'은 철거 제반비용을 포함하는 원상회복에 필요한 일체의 비용을 부담해야 한다.

(4) 제3조 제1항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제되는 경우, 아파트 공급계약 해제의 귀책이 있는 일방의 철거제반비용 등의 부담은 제3항을 준용하여 처리하기로 한다.

이에 대하여 원고는, 위약금을 제외한 나머지 공급대금 1,298,000원도 위 계약 제4조 제4항에 따라 원고에게 귀속되었다고 주장하나, 원고가 이 사건 아파트 발코니 확장 공사의 원상회복을 위하여 위 공급대금 1,298,000원을 초과하는 금액을 지출하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

따라서, 피고는 원고에게 32,228,242원(= 대위변제금 33,526,242원 - 이 사건 발코니 확장계약에 따른 반환금 1,298,000원) 및 이에 대하여 대위변제일인 2019. 7. 19.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2021. 7. 7.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 그 밖의 주장에 대한 판단 피고는, 원고의 H조합에 대한 채권회수 협조의무 불이행으로 인하여 대출금 상환이 늦어져 고액의 원리금이 되었다거나, 원고는 아파트 공급대금 몰수와 재분양으로 손해가 없다는 취지의 주장을 하고 있으나, 위와 같은 피고의 주장만으로 원고의 피고에 대한 이 사건 청구를 배척하기는 어려우므로, 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사박나리