

서울중앙지방법원 2021. 9. 14 선고 2020가단18253 판결 [구상금 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 퍼스트

담당변호사 정성원

피 고 B

소송대리인 법무법인 법승

담당변호사 박선영

변 론 종 결 2021. 8. 17.

판 결 선 고 2021. 9. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 57,792,642원과 이에 대하여 2019. 7. 19.부터 2020. 5. 27.까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2010. 9. 27. 주식회사 C(이하 ‘C’이라 한다)이 시행하고 원고가 시공하는 아파트(용인시 기흥구 D에 있는 ‘E 아파트’, 이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 중 F호(전용면적 127㎡, 공급면적 153.338㎡)를 대금 604,300,000원에 공급받는 계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 G 주식회사(이하 ‘G’이라 한다)와 체결하였다.1) 분양계약에 따른 대금 납부 시기 및 방법은 아래와 같다.

계약금		중도금						잔금
1차(5%)	2차(5%)	1차(10%)	2차(10%)	3차(10%)	4차(10%)	5차(10%)	6차(10%)	(30%)
계약시	2010.10.6.	2010.10.11.	2010.10.11.	2011.2.10.	2011.6.10.	2011.9.15.	2012.1.10.	입주시
30,215,000	30,215,000	60,430,000	60,430,000	60,430,000	60,430,000	60,430,000	60,430,000	181,290,000

나. 원고와 G 및 C은 분양 촉진을 위해 ‘계약금 일부 및 중도금 전액 무이자대출’ 조건으로 이 사건 분양계약을 체결하였다. 공급대금의 10% 상당인 계약금을 1차(5%)와 2차(5%)로 나누어, 수분양자가 1차 계약금만 납부하면 2차 계약금과 중도금(공급대금의 60% 상당) 전부를 분양자 측이 지정한 금융기관의 대출금으로 납부할 수 있도록 하고 그 대출금에 대한 이자도 분양자 측에서 부담하는 방식이다. 피고는 금융기관(H 조합, 이하 ‘H조합’이라 한다)에서 30,215,000원을 대출받아 G의 지정계좌에 입금하는 방법으로 계약금의 절반을 납부하였다.

다. 원고와 C, G 및 H조합은 위와 같은 수분양자에 대한 대출과 관련한 업무협약(이하 ‘이 사건 업무협약’이라 한다)을 체결하였다. 업무협약에 따르면, 수분양자에게 기한의 이익 상실사유가 발생하여 수분양자가 대출금 상환을 지체하는 경우, G은 분양계약을 해지하고 수분양자에게

지급해야 할 분양대금 반환금을 수분양자의 대출채무(지연손해금 및 부대채무 포함)의 변제에 사용되도록 해야 하고, 수분양자의 기한의 이익 상실 이외의 사유로 분양계약이 해제 또는 해지되는 경우에도 수분양자에게 지급해야 할 분양대금 반환금을 수분양자의 H조합에 대한 대출채무 상황에 우선 사용되도록 해야 하는데, 분양계약 해지의 효력에 관한 분쟁이 발생하여 G이 대출금 상환의무를 이행하지 못하거나 수분양자의 분양대금 반환청구권에 관한 강제집행이나 채권양도 등으로 인해 G이 분양대금 반환금으로 수분양자의 대출채무를 상환하는 방법으로 H조합의 대출채권 회수에 협조할 의무를 이행하지 못하는 경우에 원고와 C은 수분양자의 대출채무에 대하여 수분양자와 연대하여 채무를 부담한다고 되어 있다.

라. H조합은 피고를 포함한 수분양자들과 G 사이의 분양계약이 해제된 이후에 대출만기(2013. 10. 6.)까지 계약금대출에 따른 채무가 변제되지 않았다는 이유로 원고와 G을 상대로 이 사건 업무협약에 따른 책임을 묻는 소를 제기하여 2017. 3. 22. 원고가 피고를 포함한 수분양자들과 연대하여 계약금대출에 따른 채무를 변제할 의무가 있다고 보아 금전의 지급을 명하는 판결(서울고등법원 2016나2046053, 이하 ‘관련사건 판결’이라 한다)을 선고받았고, 그 판결은 2019. 7. 4. 상고기각 판결로 확정되었다. 원고는 2019. 7. 19. 관련사건 판결에 따라 H조합에 피고의 계약금대출 관련 채무원리금 57,792,642원(대출금에 이자 등을 포함한 금액)을 변제하였다.2) [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 2 ~ 6호증, 을 1, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위와 같은 사실관계에 의하면, 원고는 이 사건 분양계약 및 업무협약을 통해 일정한 조건 하에 피고의 대출원리금을 피고와 연대하여 상환하는 보증채무를 부담하게 되었고 실제로 그 채무를 이행하였으므로, 피고는 원고에게 보증채무이행금 57,792,642원을 구상금으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고는 이 사건 분양계약이 피고의 대금미지급이라는 귀책사유가 아니라 원고의 부도, 부실시공 등으로 인해 해제되었고 원고는 피고처럼 분양계약을 포기한 수분양자들에게 분양한 아파트를 제3자에게 재분양함으로써 피고 등 기존의 수분양자들이 납부한 계약금과 별도로 새로운 수분양자들에게서도 계약금을 수령하는 등으로 이익을 얻었으므로 피고를 상대로 대출금 대위변제에

따른 구상권을 행사할 수 없다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 든 증거들과 을 2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 사실관계와 여러 사정에 비추어 보면, 피고의 주장은 받아들일 수 없다. 구체적인 이유는 다음과 같다.

1) 피고와 H조합 사이의 대출계약은 이 사건 분양계약에 부수하여 체결된 것이기는 하지만, 이 사건 분양계약과는 당사자가 다른 별개의 계약이므로, 피고는 이 사건 분양계약의 해제 여부나 해제의 원인 또는 귀책사유의 소재에 관계없이 채권자인 H조합에 대한 대출금상환채무를 이행할 의무가 있고, 그 채무를 원고가 대위변제한 이상 원고에 대하여 대위변제액 상당을 구상금으로 지급할 의무를 부담한다.

2) 원고가 이 사건 분양계약 체결 이후 재무상태 악화로 법정관리를 받게 되었으나 분양계약에서 정한 기한 내에 입주가 가능할 정도로 시공을 완료하였으므로(분양계약서상 입주예정월은 2012년 6월이고, 공정에 따라 다소 변경될 가능성이 있다고 되어 있다), 피고와 같은 수분양자들로서는 하자보수 또는 그에 갈음하는 손해배상청구 등의 권리를 행사하는 것은 별론으로 하고, 분양계약에 따른 대금지급을 거절할 수는 없었음에도 여러 사정을 이유로 분양대금 잔금을 지급하지 아니하였고, 그로 인해 분양자인 G이 2013. 7.경 대금미지급을 이유로 분양계약을 해제하였다. 따라서 피고가 분양자를 상대로 계약금의 반환을 청구하거나 반환할 계약금으로 피고의 금융기관 대출금을 상환하여 서로의 채권채무를 정산하여 달라고 요구할 권원이 있다고 볼 수 없다.

3) 이 사건 분양계약이 수분양자인 피고의 귀책사유가 아닌 다른 사유로 종료된 경우에는 피고가 분양자를 상대로 계약금과 중도금의 반환을 구할 수 있고, 이때에 분양자가 피고에게 반환할 계약금과 중도금으로 피고의 금융기관에 대한 대출채무를 상환하는 방식으로 수분양자와 분양자 사이의 채권채무를 정산할 수 있는데, 이러한 정산은 분양계약의 당사자인 피고와 G 또는 C 사이에 이루어질 수 있을 뿐이고, 시공사에 불과한 원고는 그러한 채권채무를 정산할 주체에 해당하지 아니한다(원고가 피고에 대한 관계에서 G 또는 C와 동일한 채권채무를 부담한다고 볼 만한 근거자료가 없다).

4) G 또는 C이 이 사건 분양계약을 해제 등의 사유로 종료하는 과정에서 피고가 납부한 계약금 및 중도금 등 자금으로 피고의 계약금 및 중도금 대출채무 전액을 상환하고 그로 인한 구상권을 일체 행사하지 않기로 피고와 합의하였다거나, 원고도 그러한 합의에 따르기로 약정하였다는 등의

사실관계에 관한 주장이나 입증이 없다.

5) 원고가 이 사건 분양계약 체결 이후 법정관리를 받게 됨으로써 이 사건 아파트의 브랜드 가치 또는 이미지에 부정적 영향이 발생하였다고 하더라도, 그러한 사정으로 인해 원고가 곧바로 피고 등 수분양자에게 손해배상 등 법적 책임을 부담하는 것은 아니고, 원고가 피고 등 수분양자를 상대로 구상권 등 법적 권리를 행사하는 것이 위법하거나 부당하다고 보기도 어렵다.

다. 따라서 피고는 원고에게 57,792,642원과 이에 대하여 원고의 대위변제일인 2019. 7. 19.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2020. 5. 27.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 법률이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

이러한 이유로 원고의 청구를 전부 받아들여 주문과 같이 판결한다.

판사 신종열

1) 원고는 원래 상호가 'I 주식회사'였는데, 2015. 4. 6. '주식회사 A'으로 상호를 변경하였다.

2) 이 사건 아파트의 중도금대출은 J이 취급하였는데, 피고가 J으로부터 받은 중도금대출에 대해서는 분양자 측이 2013. 9.경부터 2015. 1.경까지 사이에 분양계약 해제로 인해 피고에게 반환할 중도금 등 자금으로 상환을 하였다.