

제주지방법원 2023. 7. 13 선고 2022가단63906(본소), 2023가단50129(반소) 판결
[분양대금반환 등 청구의 소 · 구상금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 자산

담당변호사 진형균

피고(반소원고) 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 자연수

담당변호사 서보익

소송복대리인 변호사 김세희

변 론 종 결 2023. 6. 15.

판 결 선 고 2023. 7. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 203,320,679원 및 그 중 194,680,084원에 대하여는 2022. 12. 22.부터 2023. 1. 6.까지 연 9%의, 그 다음 날부터 2023. 7. 13.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 88,535,821원 및 이에 대하여 2022. 4. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 203,470,597원 및 그 중 194,680,084원에 대하여 2022. 12. 22.부터, 그 중 17,918원에 대하여 2022. 6. 25.부터, 나머지 132,000원에 대하여 2022. 8. 11.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 9%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2016. 12. 20. B 주식회사(이하 ‘B’이라 한다)와 사이에 제주시 C 외 1필지 지상 38세대 규모의 ‘D 공동주택’ 시행사업에 관하여 보증금액을 120억 8,200만 원, 주채무자는 B, 보증채권자는 입주예정자로 하는 주택분양보증계약(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2017. 4. 3. B와 사이에 D건물 E호를 4억 3,000만 원에 분양받기로 하는 계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다), 피고의 보증 하에 F으로부터 1억 9,350만 원을 대출받아 B에 중도금을 납부하였다.

다. 그런데 피고는 B이 준공예정일까지 공동주택 준공을 하지 못한 상태에서 분양계약자들로부터 분양계약의 이행을 구하는 소를 제기 당하게 되자, 2020. 5. 25. 이 사건 보증계약에 따른 보증사고가 발생한 것으로 보고, B이 보증채권자에게 부담하는 분양이행책임을 대신 부담하기로 하였다.

라. 원고는 2022. 4. 1. 피고에게 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시를 하였고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

마. 한편 F은 원고가 대출원금을 변제하지 않자 2022. 6.경 피고에게 보증책임의 이행을 요구하였고 이에 피고는 2022. 6. 24. 원고를 위하여 F에 대출원리금 194,680,084원을 변제하였다. 이와 관련하여 피고가 원고와 약정한 대위변제에 따른 구상금의 지연손해율은 연 9%이다.

[인정근거] 다툼이 없음, 을 제2, 3, 8, 12, 13, 15 내지 19호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 주장 요지

피고는 이 사건 보증계약에 따라 보증채권자인 원고에게 이 사건 분양계약의 해제와 관련한 보증책임을 부담한다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 4,300만 원 및 그에 대한 연 3.5% 비율로 계산한 가산금 2,535,821원과 위약금 4,300만 원 합계 88,535,821원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 사업주체가 주택의 완공 이전에 분양을 함으로써 발생할 수 있는 분양계약상의 의무를 이행하지 못할 위험에서 주택을 공급받고자 하는 선의의 수분양자를 보호하기 위한 주택분양보증제도의 취지에 비추어 보면, 금융기관에서 계약금 또는 중도금 대출을 받아 분양대금을 납부하는 등의 방법으로 사업주체에게 주택 공사자금 등 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자는 특별한 사정이 없는 한 주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자에 해당한다고 할 수 없고, 나아가 주택분양보증계약의 약관에서 ‘주채무자가 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무’에 관하여 보증회사가 보증채무를 이행하지 아니한다는 취지로 규정하고 있는 경우, 그는 바로 약관에서 정하는 ‘정상계약자가 아닌 자’에 해당한다고 보아야 한다. 여기서 어떠한 수분양자가 사업주체에게 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자인지는 분양계약의 체결 시기, 당시 당해 주택의 분양상황 및 사업주체 등의 자금 사정,

수분양자와 사업주체 내지 관련 업체와의 인적 관계, 분양대금의 출처와 지급관계, 특히 분양계약금의 출처가 사업주체 등과 관련되어 있는지 및 수분양자가 자기 자금으로 출연한 분양대금이 있는지, 당해 주택과 관련하여 사업주체 등이 허위 내지 차명계약 체결에 개입한 흔적이 있는지, 수분양자의 거주관계, 자력 및 당해 주택의 투자가치 등에 비추어 수분양자가 실제로 분양을 받을 만한 합리적인 동기가 있었는지 등을 종합적으로 고려하여 판단할 것이다(대법원 2013. 7. 12. 선고 2011다87914 판결 참조)

2) 을 제3호증의 2의 기재에 의하면, 이 사건 보증계약에 부수하는 주택분양보증약관 제4조 제1항 제2호는 ‘보증회사는 주채무자가 대물변제, 허위계약, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무에 대하여는 보증채권자에게 보증채무를 이행하지 않는다’고 정하고 있음을 알 수 있다. 그런데 을 제11호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고는 여기서 정한 ‘정상계약자가 아닌 자’로 봄이 타당하다.

① 원고는 2022. 4. 21. 피고에게 이 사건 분양계약의 해제를 요청하면서 요청서에 계약금 4,300만 원을 2017. 4. 1. 분양사무실에서 현금으로 납부하였다고 기재한 바 있다(을 제10호증의 3면). 그런데 실제로 B은 2017. 3. 14. 원고가 알지 못한다는 G 명의의 계좌에서 입주금 관리계좌로 입금된 4,300만 원을 원고가 납입한 계약금으로 처리한 바 있다. 이는 원고의 당초 주장 내용과 다를 뿐만 아니라, 이 사건 분양계약 체결 전 원고가 계약금을 납입한 것으로 처리되었다는 것인 이상, 지극히 예외적이 경우로서 원고가 이에 대해 납득할 만한 설명을 할 필요가 있다. 이에 대하여 원고는 요청서에 “현금”으로 표시한 이유는 계좌이체의 방법으로 원고 명의의 계약금이 입주금 관리계좌에 납부되었다는 의미라고 변소하나, 장소까지 특정하면서 현금으로 납부하였다는 것은 통상적으로 그 장소에서 현금을 교부하는 방식으로 계약금을 지급하였다는 것으로 이해되고 도저히 그 변소와 같은 의미로 해석되지 않는다. 또한 원고는 이 사건 분양계약일에 관하여 착오를 일으켰다고 변소하기도 하나, 계약서에도 명기된 중도금 대출신청일이 2017. 4. 3.인 점, 원고도 당초 소장에서 이 사건 분양계약일을 2017. 4. 3.로 특정하였던 점 등에 비추어, 원고의 변소를 믿기 어렵다. 나아가 원고는 B이 먼저 그 자금으로 계약금을 납입하고 원고와 사후정산 하기로 했다고 주장하나, 아래에서 보는 바와 같이 당시 자금난을 겪고 있었던 것으로 보이는 B이 굳이 원고에 대하여만 그렇게 계약할 만한

합리적인 이유를 찾기 어렵고, 원고 역시 사후에 B에 4,300만 원을 지급하는 등으로 B이 지급한 계약금을 사후 정산하였는지 여부에 관하여 아무런 설명을 하고 있지 않다. 즉 원고는 실제로 이 사건 분양계약에 따른 계약금을 부담한 바 없는 것으로 보인다.

② 한편 2017. 3. 22.부터 2018. 3. 14.까지 6차례에 걸쳐 H의 신탁계좌에 예치되어 있던 분양자들의 분양대금 2억 990만 원이 원고의 계좌로 송금되었다가 그 중 2억 7,368,520원이 송금된 당일 또는 그 무렵에 B 법인계좌 또는 B 대표이사 I 등의 계좌로 재송금 되었다. 즉 원고는 B을 도와 사업자금의 이체와 관리에 관여하였던 것으로 보인다. 이에 대하여 원고는 평소 친분이 있었던 I의 남편 J의 부탁으로 원고의 계좌로 돈을 송금받았다가 J이 지정하는 계좌로 송금해 주었을 뿐 그 이유는 알지 못하고 그 차액 2,531,480원은 J이 자신이 운영하는 스크린골프장을 이용하면서 내지 않았던 미납이용료를 받은 것이라고 변소한다. 그러나 원고로서는 H 명의의 신탁계좌로부터 송금받은 돈이 사업과 관련한 자금인 것으로 알았을 것인데 사업과 아무런 관련이 없는 자신의 계좌에서 B 또는 I 등의 계좌로 재송금해 달라는 J의 부탁을 아무런 대가 없이 들어주었다는 것은 경험칙에 반하고 스크린골프장 미납이용료에 대한 아무런 자료를 제출하고 있지 않으며 그 이용료가 원 단위까지 계산된다는 것도 의문으로 원고의 변소를 믿기 어렵다.

③ B은 2016. 12. 26. 분양을 개시하였으나 2017. 2. 15.을 기준으로 총 38세대 중 9세대만 분양하였을 뿐으로 이 사건 분양계약 당시 B은 자금난을 겪고 있었던 것으로 보인다. 더욱이 B은 피고 측 직원과 감사실에 보낸 2022. 6. 16.자 내용증명에서 피고 측 담당자가 명의를 빌려준 계약자와 실계약자를 분류해달라는 요청에 따라 공문을 보낸다면, (ㄱ) 정상적으로 계약이 체결된 사람, (ㄴ) B이 직접 돈을 받아 송금하거나 전매 또는 프로모션을 내걸어 입주목적으로 분양한 계약자, (ㄷ) B이 공사대금을 확보하기 위해 계약한 사람을 구분하였는데 그중 원고는 그 중 (ㄷ)에 속한 것으로 기재되어 있다. 즉 B은 예상대로 분양이 진행되지 않자 원고 등의 명의를 빌려 분양계약을 체결한 것처럼 서류를 작성한 다음 그 명의로 받은 중도금 대출금을 사업자금으로 활용하였던 것으로 보인다.

다. 소결론

원고의 본소청구는 받아들일 수 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

앞서 본 사실에 의하면, 원고는 피고에게 구상금 203,320,679원(대위변제원금 194,680,084원 + 대위변제일 다음 날인 2022. 6. 25.부터 계산기준일인 2022. 12. 21.까지 연 9%의 비율에 의한 지연손해금 8,640,595원) 및 그 중 194,680,084원에 대하여는 2022. 12. 22.부터 이 사건 반소장 부분 송달일인 2023. 1. 6.까지는 약정 지연손해율 연 9%의, 그 다음 날부터 이 사건 판결 선고일인 2023. 7. 13.까지는 민법이 정한 연 5%¹⁾, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다만, 피고는 추가로 미납보증료 17,918원과 채권추심을 위한 원고의 재산조사비용 132,000원까지 구하나, 피고는 원고가 이를 부담하여야 할 근거를 구체적으로 설명하고 있지 않고 있으므로, 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

나. 원고의 항변 등에 대한 판단

1) 원고는 먼저 이 사건 분양계약이 해제됨에 따라 피고는 중도금을 대출을 상환할 의무가 있고 피고가 F에 중도금 대출을 변제한 것은 자신의 원상회복의무를 이행한 것이므로 원고에 대한 구상권을 갖지 않는다고 주장한다. 그러나 피고는 이 사건 분양계약의 당사자가 아니라 이 사건 보증계약에 따라 B의 보증사고에 대한 이행책임을 지는 자에 불과하고, 더욱이 피고는 원고에 대한 보증인 지위에서 중도금 대출을 대위변제하였으므로 당연히 민법에 따라 원고에 대한 구상권을 갖게 된다. 원고의 이 부분 주장은 독자적인 주장으로서 받아들일 수 없다.

2) 원고는 다음으로, 설령 피고가 원고에 대한 구상권을 갖게 된다면, 피고는 이 사건 분양계약의 해제에도 불구하고 법률상 원인 없이 원고가 지급한 중도금 상당의 이익을 얻게 되므로, 원고는 피고에 대한 부당이득반환 청구권을 자동채권으로 하여 피고의 원고에 대한 구상권을 상계한다고 항변한다.

피고는 이 사건 보증계약에 따라 B의 권리를 양수하여 분양이행책임을 부담할 뿐이므로 원고가 지급한 중도금 상당의 이익을 얻었다거나 분양이행책임을 이행한 결과 피고에게 설령 이익이

남게되더라도 그것이 법률상 원인 없다고 할 수도 없으므로 피고는 원고에게 중도금 상당액의 부당이득반환 책임을 부담한다고 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제의 원고의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

다. 소결론

따라서 피고의 반소청구는 일부 받아들여도록 한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없고 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하기로 하고, 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유성욱

1) 피고는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 ‘소송촉진 등에 관한 특례법’이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구한다. 피고의 청구를 일부 기각하므로 이 사건 판결 선고일까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 지연손해율을 적용할 수 없고, 피고가 구하고 있지 않으므로 약정지연손해율 연 9%를 적용할 수도 없다. 따라서 민사 법정이율 연 5%를 적용한다.