

서울동부지방법원 2023. 6. 28 선고 2022가합110252 판결 [보증금 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 박경일

피고1. B

2. 주식회사 C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 플러스

담당변호사 최웅구

변론 종결2023. 6. 14.

판결 선고2023. 6. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 3,000,000,000원 및 이에 대하여 2017. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 토목건축 공사 및 건설업을 목적으로 설립된 법인이고, 주식회사 E(이하 '소외 회사'라 한다)은 상가, 주택, 복합건물(주상복합), 아파트 신축, 분양 및 임대 대행업 등을 목적으로 설립된 법인이며, 피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라 한다)은 주택건설업, 부동산분양업 등을 목적으로 설립된 법인이다. 그리고 피고 B, D은 소외 회사 및 피고 회사의 사내이사 내지 대표이사였던 사람들이다.

나. 원고는 2015. 8. 10. 소외 회사와 사이에, 소외 회사가 시행하는 용인시 처인구 F지구 공동주택신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)과 관련하여 사업약정(이하 '이 사건 사업약정'이라 한다)을 체결하였다. 위 약정 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

이 사건 사업약정 세부조건

제2조(업무범위와 역할) 기본적인 소외 회사와 원고의 업무범위와 역할은 다음 각 호와 같다.

1. 소외 회사의 업무범위와 역할

(9) 원고의 공사비 지급 및 이 사건 사업의 사업비용의 지급

(12) 원고의 대여금 또는 원고가 주선한 초기사업비(3,000,000,000원) 상환 의무

2. 원고의 업무범위와 역할

(3) 공사도급계약에 의한 공사착공 및 진행

(7) 소외 회사의 미매입토지 확보를 위한 토지계약금 및 초기 사업비 대여 또는

차입주선(3,000,000,000원 한도)

제3조(사업참여 조건)

1. 공사의 범위 및 공사도급조건

(1) 공사의 범위

제1공사 : 주택사업계획승인에 따른 공동주택신축공사

제2공사 : 이 사건 사업의 지구단위계획에 의한 아파트부지조성, 공원조성, 경관녹지조성, 도시계획도로, 학교, 유치원, 고등학교 등의 모든 기반시설조성공사

2. 원고의 대여금 또는 원고가 주선한 자금 차입금

(1) 본 약정서와 별도로 소외 회사 및 원고 또는 원고가 주선한 자금대여자는 금전소비대차계약을 체결하고 원고 또는 자금대여자는 이 사건 사업의 초기사업비 조달을 위하여 3,000,000,000원을 소외 회사에게 대여하기로 한다.

(2) 소외 회사는 본항 (1)목의 대여금 수령과 동시에 원고 또는 자금대여자의 채권확보를 위하여 본항 (1)목의 금전소비대차계약서상 담보목록(이 사건 사업의 사업부지)에서 선순위 근저당권 설정금액 등을 제외한 모든 제한물권을 말소하고, 원고 또는 자금대여자를 채권자로 하는 근저당권 설정 또는 담보신탁계약상 우선수익권증서를 발급하여 주기로 한다.

(4) 대여금관련 세부사항은 소외 회사와 원고 또는 자금대여자가 체결하는 금전소비대차계약서에 의한다.

제9조(배타적 지위 등)

1. 소외 회사는 이 사건 사업과 관련하여 원고에게 시공사로서 제3조 제1항 (1)목의 공사에 대하여 제2조 제2항의 업무를 수행할 수 있는 배타적 우선권을 부여하며, 향후 원고의 동의 없이 소외 회사가 제3조 제1항 (1)목에서 정한 제1공사를 타 시공사와 공사도급계약 또는 사업약정 체결 등으로 원고가 시공할 수 없게 되는 경우, 소외 회사는 원고에게 3,000,000,000원을 위약벌로서 지급하기로 한다.

2. 제3조 제1항 (2)목에서 정한 제2공사 또한 소외 회사가 원고에게 제2조 제2항의 업무를 수행할 수 있는 배타적 우선권을 부여하며, 원고의 동의 없이 소외 회사가 타 시공사와 공사도급계약 또는 사업약정 체결 등으로 원고가 시공할 수 없게 되는 경우, 소외 회사는 원고에게 3,000,000,000원(누적 6,000,000,000원)을 추가 위약벌로서 지급하기로 한다.

3. 소외 회사가 원고의 이 사건 사업의 배타적 지위를 위반하여 본조 제1항 내지 제2항의 위약벌을 지급하여야 하는 상황이 발생한 경우, 소외 회사는 즉시 위약벌을 원고에게 지급한다.

4. 소외 회사가 원고에게 위약벌을 미지급하게 된 경우, 위약벌 발생시점부터 위약벌 지급시까지

위약벌에 대하여 연 24%의 지연손해금이 발생하며, 소외 회사는 위약벌 원금 및 지연손해금을 원고에게 동시에 지급한다.

다. 원고는 2015. 8. 13. 소외 회사와 사이에 다음과 같은 금전소비대차계약(이하 '이 사건 소비대차계약'이라 한다) 및 추가약정(이하 '이 사건 추가약정'이라 한다)을 체결하였고, 피고들은 위 각 계약에 따른 소외 회사의 채무를 연대보증하였다.

이 사건 소비대차계약

원고와 소외 회사는 원고와 소외 회사가 추진 중인 이 사건 사업에 필요한 초기사업비 조달을 위하여 다음과 같이 자금대여에 관한 금전소비대차계약을 체결, 공증한 후 각각 1부씩 보관한다.

제1조(대여금액)

1) 원고는 소외 회사에게 대여금액 일금 삼십억 원정(₩3,000,000,000)을 본조 제2항의 소외 회사가 지정하는 계좌로 대여하기로 한다.

제3조(대여기간)

1) 대여기간 : 대여금 지급일로부터 6개월 또는 이 사건 사업의 PF대출일 중 빠른 날

제4조(대여이자)

1) 대여이자는 제2조 제2항1)의 대여기간까지는 없는 것으로 한다.

2) 소외 회사가 제2조 제2항의 대여기간을 경과한 경우, 경과일로부터 연 24%의 대여이자가 발생하며, 상환금액은 대여원금, 대여이자를 동시 상환한다.

이 사건 추가약정

제1조(추가약정목적)

이 사건 추가약정은 2015. 8.경 체결한 이 사건 사업약정 및 소비대차계약에 대한 추가약정이다.

제2조(추가약정내용)

1. 이 사건 소비대차계약서를 근거로 소외 회사는 원고에게 일금 삼십억 원(₩3,000,000,000)을 차입한바, 소외 회사가 원고에게 차입한 원금을 상환할 경우 원고는 소외 회사가 원고에게 제공한 일체의 담보권(근저당권 및 신탁수익권)을 즉시 말소하기로 한다.

2. 이 사건 사업약정 제9조에 의거 소외 회사가 원고에게 이 사건 사업의 시공권을 제공하지 못하였을

경우에 위약벌에 대한 담보로 소외 회사는 이 사건 사업의 신탁계약상 소외 회사가 수취하는 사업수익권에 대한 질권(설정금액 : 3,000,000,000원) 설정 또는 원고를 대상으로 이 사건 사업의 우선수익권을 본조 제1항의 담보권 말소와 동시에 발급한다.

3. 이 사건 사업약정 제3조 제1항 제2공사(사업부지 내 기반시설조성공사)에 대한 공사도급계약을 체결한 경우 이 사건 사업약정 제9조 제2항의 위약벌 조항의 효력은 자동상실한다.

4. 소외 회사가 이 사건 소비대차계약서에 의거한 원고의 차입금(W3,000,000,000)을 약정대로 상환하지 못한 경우 소외 회사는 사업약정서상 일체의 사업권리를 원고에게 즉시 양도하기로 한다(소외 회사는 원고에게 사업시행권 양도양수에 필요한 법인인감증명서를 본 추가약정서 체결일로부터 매 2개월 단위로 원고에게 4부씩 제공한다).

5. 본조 4항에 따라 본 사업의 사업권리가 소외 회사에서 원고에게 양도된 경우, 소외 회사가 원고에게 담보제공한 본 사업의 사업부지 및 원고의 대여금으로 소외 회사가 추가 매입 확보한 사업부지(10,279평)에 대한 모든 권리는 본조 4항에 따라 원고에게 양도한다.

6. 소외 회사가 원고의 차입금에 대한 담보로 제공한 부동산 중 가등기(등기관자:G)에 대하여 소외 회사는 가등기 말소서류 일체(개인 인감증명서를 2개월 단위로 신규 발급하여 제출)를 원고에게 제출하며, 원고는 소외 회사가 이 사건 소비대차계약 및 사업약정의 기한의 이익을 상실할 경우에만 하여 가등기를 말소하기로 한다.

라. 원고는 2015. 8. 13. 소외 회사에게 이 사건 소비대차계약에 따라 3,000,000,000원을 대여하였다.

마. 소외 회사는 2015. 9.경 H 주식회사와 이 사건 사업에 관한 공사도급약정의 체결을 시도하였다가 실패하였고, 2016. 3. 21. 주식회사 I과 사이에 이 사건 사업에 관하여 사업약정을 체결하였다. 위 약정 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

주식회사 I 사업약정

제5조(공사도급금액)

공사도급금액은 일금 324,254,000,000원(부가가치세 별도)이며, 공사기간 내 도급공사비 100% 기성불(2개월 단위) 지급 조건

-사업부지 내 토목공사 관련하여, 변경될 사업주체인 J 및 타 시행법인이 I의 시공을 동의할 경우 소외 회사가 추천하는 원고가 소외 회사의 하도급 업체선정 입찰에 참여할 수 있도록 I은 최대한 협력한다. 단, 원고가 1의 하도급업체로 입찰 참여함에 있어 원고가 1의 업체선정 및 하도급금액 관련 내부규정에 부합함을 전제로 한다.

바. 원고와 소외 회사는 2016. 12.경 이 사건 사업약정 및 소비대차계약과 관련하여 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였는데, 이 사건 합의 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

이 사건 합의

제1조(대여원리금의 상환)

1. 소외 회사는 원고로부터 차입한 대여원금 삼십억 원(₩3,000,000,000)을 2016. 12. 31.까지 아래의 지정계좌로 상환하기로 한다.
2. 이 사건 소비대차계약 제3조 및 제4조에 의거 상기 대여금에 대한 지연이자로 삼억 원(₩300,000,000)을 2017. 2. 말일까지 지급하기로 한다.

제2조(사업약정 위반에 따른 의무부담)

1. 소외 회사는 이 사건 사업약정 제3조 제1항 (1)목의 제1공사(용인K 공동주택신축공사)를 원고가 아닌 제3자 시공사에게 발주함에 따라 이 사건 사업약정 제9조 제1항에 따른 위약벌로 일금 삼십억 원(₩3,000,000,000)을 2017. 7. 말일까지 지급하기로 한다. 단, 기한이 단축 또는 연장될 경우에는 협의, 조정하기로 한다.
2. 동조 제1항의 의무이행을 담보하기 위하여 소외 회사가 소유한 L지구(용인시 처인구 K 소재) 보유부지에 대하여 원고(또는 지정하는 자)를 우선수익권자로 제2순위 수익권을 제공하기로 하며, 우선수익권 금액은 금 4,500,000,000원으로 한다.
3. 이 사건 합의서의 의무이행이 불이행 또는 지체될 경우, 원고는 소외 회사가 담보제공한 담보물의 신탁처분을 통해 지급채무를 상환받을 수 있다.

제3조(담보권설정해지)

원고는 제1조의 대여원금 상환과 동시에 신탁사에 담보권(근저당권 및 신탁 수익권 등) 해지서류 일체를 제공하기로 한다.

사. 소외 회사는 2016. 12. 19. 원고에게 대여원금 3,000,000,000원을 변제하였고, 원고는

소외회사에게 대한토지신탁 수익증권의 해지 및 토지와 건물들에 대한 근저당권 말소를 위한 서류를 제공하여 주었다. 한편 소외 회사는 2017. 9. 28. 원고에게 대여금의 지연이자 300,000,000원을 변제하였다.

아. 소외 회사는 원고에게 이 사건 합의에 따른 위약벌 3,000,000,000원을 지급하지 않았고, 2019. 7. 8. 원고를 상대로 서울동부지방법원 2019가합108396호로 원고와 소외 회사 사이의 이 사건 사업약정서, 이 사건 소비대차계약, 이 사건 추가약정서 및 이 사건 합의서에 기한 채무는 311,803,279원을 초과하는 범위에서 존재하지 아니한다는 확인을 구하는 채무부존재확인의를 소를 제기하여 소외 회사는 위 위약벌 지급의무가 없다고 다투었으나, 1심 법원은 2021. 1. 14. 소외 회사는 위약벌 지급의무가 있다는 이유로 청구기각판결을 선고하였고, 2021. 2. 5. 위 판결이 그대로 확정되었다.

자. 원고는 2021. 3. 2. 소외 회사를 상대로 서울남부지방법원 2021가합102318호로 이 사건 합의에 따른 위약벌 3,000,000,000원의 지급을 구하는 위약벌 청구의 소를 제기하여, 2022. 1. 14. 서울남부지방법원으로부터 '소외 회사는 원고에게 3,000,000,000원 및 이에 대하여 2017. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 판결을 받았고, 2022. 2. 5. 위 판결이 그대로 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

원고는 이 사건 추가약정은 이 사건 사업약정에 대한 추가약정이고, 이 사건 추가약정 제2조 제3항에 이 사건 사업약정상의 위약벌에 관한 내용이 기재되어 있으며, 피고들은 모두 소외 회사와 관련이 있으므로, 피고들은 소외 회사가 이 사건 사업약정서에 따라 원고에 대해 부담하는 위약벌채무를 연대보증하였다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 추가약정 제1조는 '이 사건 추가약정은 이 사건 사업약정 및 소비대차계약에 대한 추가약정이다'고 정하였고, 이 사건 추가약정 제2조 제3항은 '이 사건 사업약정의 제2공사에 대한 공사도급계약을 체결한 경우 이 사건 사업약정 제9조 제2항의 위약벌 조항은 효력을 자동상실한다'고

정하였으며, 피고 B, D이 소외 회사 및 피고 회사의 사내이사 내지 대표이사였던 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 이 사건 추가약정이 이 사건 사업약정에 대한 추가약정이라고 하여, 이 사건 추가약정상 채무를 연대보증한 피고들이 이 사건 사업약정상 채무까지 연대보증하였다고 단정할 수는 없고, 이 사건 추가약정의 문언 및 그 내용 등을 살펴 당사자의 의사해석을 함이 타당한 점, ② 피고들은 이 사건 사업약정에 대하여는 연대보증을 한 사실이 없고, 이 사건 사업약정이 정한 위약금은 3,000,000,000원에 달하는 거액이므로, 만약 피고들이 이 사건 추가약정으로 이 사건 사업약정에 대한 연대보증까지 할 의도였다면 이를 이 사건 추가약정에 명시적으로 규정하였을 것으로 보이는데 이 사건 추가약정에는 피고들이 이 사건 사업약정상 위약벌채무를 연대보증한다는 규정은 없는 점, ③ 이 사건 추가약정 제2조 제3항은 이 사건 사업약정상 위약벌 조항의 효력이 상실되는 경우에 대한 내용이고, 이 사건 추가약정상 피고들이 위 위약벌채무를 연대보증하였다고 볼 만한 규정은 없는 점, ④ 이 사건 추가약정은 대부분 이 사건 소비대차계약과 관련한 원고와 소외 회사의 권리의무를 정하고 있어 이 사건 소비대차계약상 채무를 연대보증한 피고들도 이 사건 추가약정에 연대보증인으로 서명날인하게 된 것으로 보이고 피고들이 위 위약벌채무까지 부담할 만한 특별한 동기가 보이지 않는 점, ⑤ 만약 피고들이 이 사건 추가약정으로 위 위약금채무를 연대보증 하였다면, 위 위약벌의 지연손해금을 감액하고 이행기를 유예하는 내용의 이 사건 합의서의 작성에도 참여했을 것으로 보이는데, 이 사건 합의서는 원고와 소외 회사 사이에서만 작성된 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고들이 소외 회사가 이 사건 사업약정에 따라 원고에 대해 부담하는 위약벌채무를 연대보증 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3. 결론

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

재판장판사박연주

판사임휘재

판사유지혜

1) 이 사건 소비대차계약 제2조는 대여선행조건에 관한 것이고 제2항이 존재하지도 않는바, 이는

대여기간에 관한 제3조 제1항의 오기로 보인다.