

부산지방법원 동부지원 2024. 3. 28 선고 2023가단107639(본소), 2023가단120618(반소) 판결
[용역비 · 보증채무금]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A
소송대리인 법무법인 저스티스
담당변호사 김영학

피고(반소원고) 주식회사 B
소송대리인 법무법인 인유
담당변호사 김성진

변 론 종 결 2024. 2. 29.
판 결 선 고 2024. 3. 28.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 200,000,000원과 이에 대하여 2023. 8. 4.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
- 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

m 본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 300,000,000원과 이에 대하여 2023. 6. 8. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

m 반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정 사실

갑 제1, 2호증의 각 기재, 을 제2, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실을 인정할 수 있다.

원고는 건축시행업, 분양대행업 등을 하는 회사이고, 피고는 시행 및 분양업 등을 하는 회사이다. 주식회사 C(이하 ‘C’라 한다)는 울산 남구 D 일원에 공동주택을 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하였다.

원고는 2020. 9. 30. C와 이 사건 사업을 위하여 PM 용역 및 계약관리양도 계약(이하 ‘이 사건 종전 계약’이라 한다)을 체결하였다.

이후 이 사건 사업의 시행사가 C에서 피고로 변경되었고, 원고는 피고와 이 사건 종전 계약을 승계하여 이 사건 사업을 위하여 PM 용역 및 계약관리양도 계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였는데, 주요 내용은 별지와 같다.

원고는 C로부터 2020. 9. 30. 3,000만 원을 지급받았고, 피고로부터 2020. 10. 28. 7,000만 원, 2021. 2. 5. 1억 원을 지급받아 이 사건 계약 제6조에서 정한 용역비 5억 원 중 2억 원(= 3,000만 원 + 7,000만 원 + 1억 원)을 지급받았다.

2022. 4.경 프로젝트 파이낸싱(Project Financing, 이하 ‘PF’라 한다)이 완료되었다.

2. 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 따르면, PF가 완료되어 이 사건 계약 제6조에서 정한 용역비 잔금의 지급시기가 도래하였는데도 피고는 원고에게 이 사건 계약 제6조에서 정한 용역비 5억 원 중 2억 원만 지급하고 잔금 3억 원을 지급하지 않았다.

피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 용역비 잔금 3억 원을 지급하여야 한다.

3. 피고의 본소에 관한 주장과 반소에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 2020. 9. 29. E를 운영하는 F와 토지매입용역 계약을 체결하였고, 원고는 이 사건 계약 제11조에서 F의 피고에 대한 위 계약에 기초한 채무를 연대보증하였다. F는 위 계약에 기초하여 피고에게 토지매입대금 초과분 45억 원을 지급할 채무가 있고, 이에 대하여 원고는 연대보증채무를 부담한다. 피고는 원고에 대한 위 연대보증채권으로 원고의 피고에 대한 용역비 잔금 3억 원의 채권과 상계한다. 원고의 피고에 대한 용역비 잔금 채권은 모두 소멸하였으므로 피고가 본소에서 원고에게 지급할 금액은 없고, 남은 채권 42억 원(= 45억 원 - 3억 원) 중 일부로서 2억 원은 피고가 반소에서 그 지급을 구한다.

나. 판단

1) 갑 제1호증의 기재, 을 제1, 2호증, 을 제3호증의 1부터 4, 을 제4호증부터 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 사실을 인정할 수 있다.

C는 2020. 9. 29. E를 운영하는 F와 이 사건 사업과 관련하여 토지매입용역 계약(이하 ‘이 사건 토지매입용역 계약’이라 한다)을 체결하였는데, 주요 내용은 다음과 같다.

m C는 이 사건 사업 부지를 매입하여 이 사건 사업을 시행하고, F는 위 부지 매입 용역을 대행한다(제1조).

m 토지매입금액은 사유지 기준 449억 원으로 하고, 상위 15억 원까지는 인정하기로 하며, 초과 시 F가 책임지기로 한다(제3조 제2항).

원고와 C가 2020. 9. 30. 체결한 이 사건 종전 계약 제11조는 ‘특약’이라는 제목 아래 다음과 같이

정하고 있다.

“본 PM 용역 및 계약권리양도 계약은 2020. 9. 29. 갑(C를 말한다)이 E과 계약한 토지용역 계약서에 의한 내용을 을(원고를 말한다)이 E과 연대하여 보증기로 한다.”

이후 F는 이 사건 사업부지 매입 용역을 대행하였는데, 이 사건 사업부지의 토지매입대금으로 당초 이 사건 토지매입용역 계약에서 예정한 449억 원을 약 60억 원 상회하는 약 509억 원이 지출되었다. 원고와 피고가 체결한 이 사건 계약의 계약서(갑 제1호증, 이하 ‘이 사건 계약서’라 한다) 모두에는 ‘이 사건 계약은 원고와 C가 2020. 9. 30. 체결한 이 사건 종전 계약의 내용을 승계한다’고 명시되어 있고, 이 사건 계약 제11조는 이 사건 종전 계약 제11조와 동일한 내용을 정하고 있다.

2) 위 인정 사실에 따르면, 다음과 같은 결론을 이끌어 낼 수 있다.

F는 2020. 9. 29. C와 이 사건 토지매입용역 계약을 체결하면서 토지매입금액을 449억 원으로 예정하면서 만일 이를 초과할 경우 15억 원까지는 C가 부담하고, 15억 원 초과분에 대해서는 F가 책임지기로 약정하였다(제3조 제2항). 이 사건 사업부지의 토지매입대금으로 당초 예정한 449억 원에서 약 60억 원을 상회하는 약 509억 원이 지출되었으므로 F는 적어도 그중 15억 원 초과분에 해당하는 45억 원(= 60억 원 - 15억 원)을 지급할 의무가 있고, 이에 대하여 원고는 연대보증채무를 부담한다. 피고의 원고에 대한 위 45억 원의 연대보증채권으로 원고의 피고에 대한 용역비 잔금 3억 원의 채권과 상계하면, 원고의 피고에 대한 용역비 잔금 채권은 모두 소멸하고 피고가 본소에서 원고에게 지급할 금액은 없다.

원고는 피고에게 남은 채권 42억 원(= 45억 원 - 3억 원) 중 일부로서 피고가 구하는 2억 원과 이에 대하여 원고가 이 사건 반소장을 송달받음으로써 이행청구를 받은 날의 다음 날인 2023. 8. 4.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 원고는 다음과 같이 주장한다. 이 사건 계약서를 작성한 날은 이 사건 계약서에 기재된 2020. 10. 28.이 아니라 2022. 3.경이다. 당시 이 사건 사업부지의 매입이 이미 완료되었고, 예정금액을 초과하여 매입한 것과 관련하여 피고와 F의 협의가 종결된 상태였다. 다만 피고는 원고에게 위 예정금액 초과 발생에 따른 고통분담을 요구하면서 원고와 당초 약정한 용역비 10억 원을 5억 원으로

경감해 줄 것을 요청하였고, 이에 원고가 동의하면서 작성된 것이 이 사건 계약서이다. 피고는 이 사건 계약 제11조에서 정한 연대보증책임을 주장할 수 없다. 원고는 이 사건 토지매입용역 계약 체결 과정에 참여하지 않았고, 계약서를 본 적도 없으며, 토지매입을 진행하는 과정에 개입한 바 없다.

원고가 이 사건 토지매입용역 계약에 대하여 F와 더불어 법적 보증책임을 질 이유는 없다.

처분문서의 경우 진정 성립이 인정되면, 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고 수긍할 수 있는 반증이 없는 이상 법원은 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다.

이 사건 계약서는 처분문서에 해당하고, 그 진정 성립이 인정되는 이상 이 사건 계약서에 기재되어 있는 문언대로 피고가 2020. 9. 29. F와 체결한 이 사건 토지매입용역 계약에 의한 내용을 원고가 F와 연대하여 보증하였다고 보아야 하므로, F의 피고에 대한 이 사건 토지매입용역 계약에 기초한 채무에 대하여 원고는 연대보증채무를 부담한다.

원고와 C가 2020. 9. 30. 체결한 이 사건 종전 계약 제11조는 ‘특약’이라는 제목 아래 ‘F의 이 사건 토지매입용역 계약에 기초한 채무에 대하여 원고가 F와 연대하여 보증한다’고 명시되어 있다. 원고와 피고의 이 사건 계약서 모두에는 ‘이 사건 계약은 원고와 C가 2020. 9. 30. 체결한 이 사건 종전 계약의 내용을 승계한다’고 명시되어 있고, 이 사건 계약 제11조는 이 사건 종전 계약 제11조와 동일한 내용을 정하고 있다.

이에 비추어 보면, 갑 제1호증부터 갑 제4호증의 각 기재, 을 제2호증, 을 제3호증의 4의 각 기재, 이 법원의 G 주식회사에 대한 사실조회 결과를 비롯하여 이 사건에서 제출된 증거를 살펴보아도 원고의 주장과 같이 이 사건 계약서의 기재 내용을 부인하고 피고가 이 사건 계약 제11조에서 정한 연대보증책임을 주장할 수 없거나 원고가 이 사건 토지매입용역 계약에 대하여 F와 더불어 법적 보증책임을 부담하지 않는다고 할 만한 분명하고 수긍할 수 있는 반증을 찾기 어렵다.

원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

4) 원고는 다음과 같이 주장한다. 만일 피고가 원고에게 이 사건 토지매입용역 계약상 내용 일체에 대한 법적 책임을 부담시키려는 의도로 이 사건 계약 제11조를 규정하고 원고로부터 서명을 받은 것이라면, 피고는 원고로부터 F와 이미 발생한 약정토지매입금액 초과액 상당을 보전받을 의도로 원고를 기망하고 이에 속은 원고가 이 사건 계약서에 서명한 것이다.

갑 제1호증부터 갑 제4호증의 각 기재, 을 제1호증, 을 제3호증의 2, 4의 각 기재만으로 원고의 주장과 같이 피고가 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

4. 결론

피고의 반소 청구는 이유 있으므로 인용하고, 원고의 본소 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 장수영

별지