

서울고등법원 2024. 11. 1 선고 2023나2032533 판결 [연대보증채무금 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 1 선고 2023나2032533 판결

서울동부지방법원 2023. 6. 21 선고 2023가합102555 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 에이파트

담당변호사 정혜인

피고, 항소인 B

소송대리인 변호사 손대림

변론 종결 2024. 8. 23.

판결 선고 2024. 11. 1.

제1심 판결 서울동부지방법원 2023. 6. 21. 선고 2023가합102555 판결

주문

- 피고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 687,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 주택건설업을 영위하는 회사이고, 피고는 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)의 대표이사이다.

나. 원고와 C 사이의 도급계약 및 C의 소유권보존등기

1) 원고와 C은 2019. 3. 31. C이 그 소유 토지인 경기 양평군 F 내지 G(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 전원주택(이하 '이 사건 전원주택'이라 한다)을 신축하는 공사를 원고에게 도급하는 내용의 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) C은 2021. 12. 13. 위 전원주택에 대한 소유권보존등기를 경료하였다.

다. 원고와 C 사이의 화해권고결정

1) 원고는 2020. 5. 12. C을 상대로 이 사건 도급계약에 따른 미지급 공사대금의 지급을 구하는 소(수원지방법원 성남지원 2020가합404319호)를 제기하였다(이하 '관련 민사사건'이라 한다).

2) 수원지방법원 성남지원은 2021. 5. 18. 'C은 원고에게 787,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급한다'는 화해권고결정(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 한다)을 하였고, 위 화해권고결정은 2021. 6. 10. 확정되었다.

라. 원고와 피고 사이의 합의서 작성

한편 원고와 피고, 이 사건 도급계약에 따른 공사의 현장소장이었던 H은 이 사건 화해권고결정 전인 2021. 3. 29. 위 사건에 대하여 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 하고, 위 합의서에 의한 합의를 '이 사건 합의'라 한다)를 작성하였는데, 합의서의 주요 내용은 아래와 같다.

합의서

갑 원고

대표이사 I

을 C

대표이사 피고

병 H

위 당사자들 간 수원지방법원 성남지원 2020가합404319(본안) 공사대금, 2020카단61703 채권가압류 사건과 관련하여 다음과 같이 합의한다.

다음

1. 원고와 C은 양평군 F 내지 G 각 전원주택 신축공사의 공사대금 지불과 관련하여 C이 본 합의서와 본안사건에 대한 인낙서를 재판부에 2021년 5월 15.일까지 제출하여 위 본안소송을 종결하기로 한다.
2. 원고가 위 채권가압류 사건과 관련하여 가압류진행해제 및 신청취하서를 법원에 제출하여 채권가압류 신청사건을 취하한다.
4. 준공검사에 필요한 보완공사로 인한 추가 공사대금은 원고와 C이 50%씩 나누어 부담한다. 단, 공사비 지불은 C이 우선 지불하고, 원고는 공탁금 수령 후 이를 정산하여 C에게 지급하기로 한다.
5. 전원주택 신축공사 준공 후, C은 10일 이내에 준공 후 대출을 신청하여야 하며 원고와 C은 5개동 각 건물에 대한 새로운 금융대출(준공후대출)을 진행 시, 다음과 같이 이행한다.
 - ① 준공 후 대출금을 먼저 C의 기존 J조합 대출금을 전액 상환(대환)하는데 사용하고,
 - ② C은 위 상환(대환) 후 남은 대출금액 중 70%를 원고에게 지급하여 공사대금에 충당하도록 하고, C은 남은 대출금액 중 30%를 보완공사비의 50%, 준공 관련 설계비, 정화조필증 관련비용 등에 사용한다.

6. C은 위 신축건물에 입주한 세입자들이 점유할 권원이 없는 사실을 확인하고, 세입자들을 명도하여야 하며, 이에 따른 명도소송 등을 책임진다.

7. C은 전원주택 신축건물 각 세대의 소유권보존등기를 마치고 원고와 H의 지원을 받아 분양을 진행하는 과정에 원고의 동의 없이 해당 건물을 전·월세를 포함한 임대를 줄 수 없으며 매매진행 과정과 각 건물 매매대금(분양대금)의 수령 시, C은 원고의 확인 및 동의를 받아야 하며, 매매대금(분양대금)을 아래와 같이 사용한다.

① 먼저 각 건물 매매대금(분양대금)은 매매(분양)된 해당 세대의 제5항 준공 후 대출금을 상환에만 사용하고 (그 외 기타 비용은 제외한다).

② C은 위 해당 세대별 대출금 상환 후 남는 매매(분양)금액의 70%를 잔금일 기준으로 3일 이내에 원고에게 공사대금으로 지급한다.

9. 원고, C, H은 진행하는 과정의 모든 사항을 같이 공유하여 하며, 3자 간의 합의 없이 진행하지 아니한다.

10. 특약사항

① 이 사건 각 전원주택 공사에 대하여 차후 C이 E에게 공사대금을 지급하여야 하는 경우, 원고는 해당 공사대금 확정액의 30%를 C에게 지급한다.

② 원고는 본 합의서 제2조, 제5조 제2항(남은 대출금액의 70%), 제7조 제2항(남는 매매(분양)대금의 70%)에서 지급되는 공사대금 외에는 이 사건 각 전원주택과 관련하여 C에게 일체의 금전적 청구를 하지 않는다. 반대로 C 또한 원고에게 제10조 제1항 이외에 일체의 금전적 요구를 하지 않는다.

③ C 대표이사 B(개인)은 C이 원고, H과 체결한 본 합의서의 이행에 한정하여, C과 연대하여 이행함을 약정한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

C은 이 사건 화해권고결정에 따라 원고에게 787,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있는데, 원고는 C이 공탁한 100,000,000원을 수령하였으므로 C의 원고에 대한 채무 원금은 687,000,000원이 남게 되었다. 피고는 이 사건 합의서 제10조 제3항에 따라 C의 원고에 대한 채무를 연대보증하였으므로, 원고에게 위 687,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 피고가 2019. 3. 31. 원고와 사이에 작성한 도급계약서(이하 '이 사건 도급계약서'라 한다)에는 '은행제출용이며 법적효력이 없다'는 기재(이하 '이 사건 문구'라 한다)가 있었는데, 원고는 관련 민사사건에서 위 문구를 가리고 이 사건 도급계약서를 증거로 제출하였다. 결국 피고가 관련 민사사건 진행 중에 C의 원고에 대한 채무의 이행을 연대한다는 내용의 이 사건 합의를 작성한 것은 원고의 기만에 의한 것이거나 피고의 착오에 의한 것이므로, 이 사건 합의는 착오 또는 기만에 의하여 취소되어야 한다.

2) 이 사건 화해권고결정은 원고의 기만에 의하여 이루어진 것으로 효력이 없다.

3) 원고는 이 사건 합의서에 따른 피고에 대한 채무를 이행하지 아니하였으므로, 피고가 이 사건 합의서에 따라 C의 원고에 대한 채무를 연대하여 이행할 의무가 있다고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 합의의 효력 유무와 이 사건 화해권고결정에 따른 C의 원고에 대한 채무가 존재하는지 여부

1) 살피건대 'C은 원고에게 787,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급한다'는 내용의 이 사건 화해권고결정이 2021. 6. 10. 확정된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, C은 원고에게 이 사건 화해권고결정에 따른 채무를 부담한다.

2) 다만 관련 민사사건 진행 중에 이루어진 이 사건 합의가 착오 또는 기만에 의하여 취소되어야 하는지 살펴본다.

먼저 원고가 관련 민사사건에서 도급계약서에 기재된 이 사건 문구를 가리고 제출한 사실은 원·피고 사이에 다툼이 없다.

그러나 앞서 든 증거, 을 제1호증, 을 제8호증의 3의 각 기재, 이 법원 증인 H의 증언, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고는 C과 이 사건 전원주택 신축공사에 관하여 도급계약을 할 의사로 이 사건 도급계약을 작성하였고, 실제로 위 도급계약서에 따른 공사를 하였으며, 피고로부터 도급계약서 1부를 받기 위하여 이 사건 문구를 작성하였을 뿐으로 보인다. 결국 원고가 관련 민사사건에서 도급계약서에 이 사건 문구를 가리고 제출하였다는 사정만으로는 이 사건 합의가 피고의 착오나 원고의 기만에 의하여 이루어졌다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 합의를 취소한다는 피고의 주장은 이유 없다.

(가) 원고는 2019. 3. 27. 이 사건 토지의 전 소유자인 K, 이 사건 토지 위에 전원주택을 신축하는 사업의 사업권을 인수하고자 하는 L과 이 사건 토지 매매에 관한 이행각서를 작성하였는데, 위 이행각서의 내용은 '원고가 K에게 이 사건 토지 매매대금의 계약금을 지급하였으나 K와 원고의 의견 불일치로 잔금이 지급되지 않고 있으므로, L이 위 매매대금의 잔금을 K에게 지급함과 동시에 원고와 K 사이에 기존에 작성한 토지매매계약을 무효로 하고 L에게 모든 사업권을 승계처리한다'는 내용이다.

원고는 위 이행각서가 작성된 경위에 관하여 원래 K와 사이에 이 사건 토지에 전원주택을 신축하는 내용의 도급계약을 하였다가 공사가 중지되자 K로부터 이 사건 토지를 매수하여 전원주택 사업권을 인수하려고 하였으나, 위 사업권을 인수하지 못하게 되자 K, L과 위 이행각서를 작성한 것이라고 주장한다.

(나) 이 사건 토지의 소유명의를 2019. 6. 13. K에서 C으로 이전되었다.

(다) 한편 앞서 본 바와 같이 원고, 피고, L 및 H은 2019. 3. 31. 이 사건 도급계약을 작성하였는데, 이 법원 증인 H은 이 사건 도급계약서의 작성 경위에 대하여 'K로부터 피고와 L이 토지를 매입하면 K와 원고 사이에 작성한 도급계약서의 효력이 없어지므로 피고 및 L과 새로운 도급계약을 작성할 필요가 있었다', '피고와 L은 원고에게 도급계약을 작성해주지 않으려고 하다가 은행에 대출을 받기 위해서 도급계약을 작성해준다고 했는데 이 사건 문구를 기재하지 않으면 도급계약을 원고에게는 줄 수 없다고 하였다', '피고는 이 사건 도급계약을 작성하는 자리에 동석하였고, 이 사건 문구는 L의 요청에 의하여 도급계약서 1부를 받기 위하여 작성하였으며, 피고는 이 사건 문구가

기재되어 있지 않은 도급계약을 1부를 별도로 작성하여 가지고 갔다. 이 사건 문구를 작성하는 동안 원고 대표이사 I과 피고는 자리에 없었지만, 이후 문구가 작성된 것을 확인하였다'는 취지로 진술하고 있다.

(라) 원고는 이 사건 도급계약을 작성하기 전 이 사건 전원주택 신축공사가 90%정도 완료된 상태였다고 주장하는데, 이는 '이 사건 도급계약서 작성 당시 이 사건 전원주택의 공정률은 90%정도였고, 조경, 페인트칠 등 일부 공정만이 남아있었다'는 이 법원 증인 H의 진술과도 일치한다.

(마) 이 사건 도급계약서가 작성된 후 이 사건 전원주택 신축공사가 완료되어 C은 앞서 본 바와 같이 2021. 12. 13. 위 전원주택에 대한 소유권보존등기를 경료하였다.

3) 나아가 피고는, 이 사건 화해권고결정은 이 사건 문구를 관련 민사사건에서 가리고 제출한 원고의 기망에 의하여 이루어진 것으로 효력이 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 합의의 효력이 없다고 볼 수 없으므로 이 사건 화해권고결정이 원고의 기망에 의하여 이루어졌다고 인정할 수도 없다.

따라서 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

나. 피고에게 이 사건 합의에 따른 연대보증채무가 존재하는지 여부

1) 살피건대 이 사건 합의서 제10조 제3항이 "피고는 C이 원고, H과 체결한 이 사건 합의서의 이행에 한정하여, C과 연대하여 이행함을 약정한다"로 정하고 있는 사실, C이 관련 민사사건에서 이 사건 합의서 제1조에 따라 청구인낙서를 제출하였고 이에 이 사건 화해권고결정이 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 합의서 제10조 제3항에 따라 이 사건 화해권고결정에 의한 C의 원고에 대한 채무를 연대하여 이행할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는 ① 원고가 이 사건 합의서 제4조에 따른 추가공사대금 지급 의무를 이행하지 아니하였으므로 피고에게도 이 사건 합의서에 따른 채무를 이행할 의무가 없고, ② 원고가 사해행위취소소송을 제기하고 이 사건 도급계약에 따라 신축된 전원주택에 대하여 가처분을 신청하여 피고의 이 사건 합의서에 따른 의무 이행을 방해하였다고 주장한다.

그러나 앞서 든 증거, 을 제7, 8호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지에 의하여

인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 합의서에 따른 채무를 이행할 의무가 없다거나 원고가 피고의 의무 이행을 방해하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 피고의 위 주장들은 이유 없다.

가) 이 사건 합의서 제4조가 "준공검사에 필요한 보완공사로 인한 추가 공사대금은 원고와 C이 50%씩 나누어 부담한다. 단, 공사비 지불은 C이 우선 지불하고, 원고는 공탁금 수령 후 이를 정산하여 C에게 지급하기로 한다(수령 후 3일 이내)."라고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고는 이 사건 합의서 제2조에 따른 공탁금을 수령하고도 C에 위 제4조에 따른 추가공사대금을 지급하지 않고 인부들에 대한 임금을 지급한 사실을 인정하고 있다.

그러나 ① 이 사건 합의서 제5조는 'C은 위 전원주택 신축공사 준공 후 10일 이내에 대출을 신청한 후, 대출금을 상환하고 남은 돈을 원고에게 공사대금으로 지급한다'는 취지로 정하고 있고, C은 2021. 12. 13. 위 전원주택에 대한 소유권보존등기를 경료하였음에도, 피고 측이 위 전원주택이 신축된 후 준공대출을 신청하였다고 인정할 아무런 증거가 없는 점, ② 이 사건 합의서 제7조는 'C은 이 사건 전원주택의 소유권보존등기를 마치고 분양을 진행하는 과정에서 원고의 동의 없이 위 주택을 임대 줄 수 없으며, 매매대금(분양대금)은 해당 세대의 준공 후 대출금 상환에 사용하고 남은 금액의 70%를 원고에게 공사대금으로 지급한다'는 취지로 정하고 있는데, C은 원고의 동의 없이 L을 대리인으로 하여 M 등과 이 사건 전원주택에 관한 임대차계약을 체결하였던 것으로 보이고 이에 위 M 등에 대한 명도소송(수원지방법원 여주지원 2022가단11526호)이 진행된 점, ③ 즉 원고가 이 사건 합의를 한 궁극적인 목적은 피고 측으로부터 공사도급금액을 지급받을 현실적인 방안을 마련하기 위한 것으로서, 그 구체적 방안이 위 ①, ②항에서 정한 방법임에도 피고 측이 이와 관련된 아무런 조치를 취하지 않아, 원고 입장에서 도급금액의 10%에도 미치지 않는 추가공사금액의 1/2을 선뜻 지급하기가 어려웠을 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 합의서 제9조는 '원고, C, H은 진행하는 과정의 모든 사항을 같이 공유하여야 하며, 3자 간의 합의 없이 진행하지 아니한다'고 정하고 있는데, C이 이 사건 전원주택의 소유권보존등기를 경료한 이후 원고에게 이 사건 합의서 제5조에 따른 준공 후 대출이나 이 사건 합의서 제6조에 따른 세입자 명도소송의 진행과정 등을 공유하여 주었다고 인정할 아무런 증거가 없는 점, ⑤ 특히 이 사건 합의서 제10조는

'특약사항'이라는 표제 하에, 제2항에서 '원고가 이 사건 공사대금만을 청구하는 대신 피고 측은 제10조 제1항에서 정한 금원만을 청구할 수 있다'고 정하고 있는 점, ⑥ 원고는 2021. 3. 30. 이 사건 합의서 제2조에 따라 수원지방법원 성남지원 2020카단61703호 채권가압류사건과 관련하여 가압류진행해제 및 신청취하서를 법원에 제출하여 채권가압류 신청사건을 취하한 점, ⑦ 원고는 추가공사대금 지급의무를 이행하지 아니한 것은 이 사건 전원주택 신축공사를 진행한 인부들에 대한 밀린 임금을 지급하기 위한 것이라고 주장하고 있는 점 등을 종합하여 보면, C은 이 사건 합의서에 따른 의무를 전혀 이행하지 아니한 것으로 보이는데 비해 원고는 이 사건 합의서 제4조에 따른 추가공사대금 지급의무를 제외한 이 사건 합의서에 따른 의무를 이행한 것으로 보이는데, 원고가 위 추가공사대금 지급의무를 이행하지 아니하였다는 사정만으로 피고가 이 사건 합의서 제10조 제3항에 따른 연대보증채무를 이행하지 아니하여도 된다고 볼 수는 없다.

나) 그 밖에 이 사건 합의서 제4조에 따른 원고의 추가공사대금 지급의무와 이 사건 합의서 제10조 제3항에 따른 피고의 연대보증채무를 이행할 의무가 동시이행관계에 있거나, 원고의 위 추가공사대금 지급의무가 피고의 위 연대보증채무의 발생을 위한 조건이라고 볼 법률상 또는 계약상의 근거를 찾을 수 없다.

다) 원고가 2023. 4. 26. 피고와 이 사건 토지에 관하여 신탁계약을 체결한 N 주식회사에 대하여 사해행위취소소송(서울중앙지방법원 2023가단5147294호)을 제기하면서 2023. 7. 21. 이 사건 전원주택에 대하여 처분금지가처분신청을 하여 이 사건 전원주택에 대한

처분금지가처분결정(서울중앙지방법원 2023카단820496호)이 내려진 사실은 인정할 수 있다.

그러나 ① 서울중앙지방법원은 2024. 7. 3. 위 사해행위취소소송에 대하여 원고 패소 판결을 하였고 위 판결은 2024. 7. 20. 확정되었는데, 원고 패소 판결이 확정된 이상 이 사건 전원주택에 대한 처분금지가처분이 C의 이 사건 전원주택에 대한 분양사업 이행에 방해가 된다고 할 수 없으므로 위 처분금지가처분결정이 피고의 의무이행을 불가능하게 한다고 볼 수는 없는 점, ② 원고와 피고는 2021. 3. 19. 이 사건 합의를 작성하였고 이 사건 화해권고결정은 2021. 5. 18. 이루어졌는데, 원고가 2023. 4. 26. 위 사해행위취소소송을 제기하기까지 피고가 이 사건 합의서에 따른 의무의 이행을 할 수 없었다고 볼 아무런 증거가 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 주장하는

사정들만으로는 원고가 피고의 이 사건 합의서에 따른 의무 이행을 방해하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

결국 피고는 원고에게 C과 연대하여 687,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사함상훈

판사서승렬

판사박연욱