

서울중앙지방법원 2023. 6. 12 선고 2022가단12969 판결 [공사대금 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 8. 13 선고 2023나42395 판결

서울중앙지방법원 2023. 6. 12 선고 2022가단12969 판결

전문

원고(선정당사자)A

피고1. 주식회사 B

2. C 주식회사

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 다비다

담당변호사 조동섭

변론 종결 2023. 5. 1.

판결 선고 2023. 6. 12.

주문

1. 피고 주식회사 B는 원고(선정당사자)에게 20,000,000원, 선정자 E에게 60,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2022. 5. 21.부터 2023. 6. 12.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(선정당사자)의 피고 C 주식회사, D에 대한 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(선정당사자)와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가, 원고와 피고 C 주식회사, D 사이에 생긴 부분은 원고(선정당사자)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 C 주식회사, D는 연대하여 원고(선정당사자, 이하 '원고'라고만 한다)에게 20,000,000원, 선정자 E에게 60,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 D 등 12명은 서울 동작구 F(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상 연립주택의 구분소유자들로, 위 연립주택(총 12세대)을 철거하고 그 지상에 G아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 총 24세대를 신축하는 재건축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행한 자들이고, 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다)는 이 사건 사업의 시행 및 시공 업무를 대행한 회사이다.

나. 피고 D 등은 2018. 6. 9. 피고 B, 시공사(H 주식회사), 설계자(I건축사사무소)와 사이에 이 사건 토지 지상에 이 사건 아파트를 신축하여 그 중 12세대는 피고 D 등의 조합원 세대로 하고, 나머지 12세대는 피고 B와 시공사가 분양하여 사업비로 사용하기로 하되, 이를 위한 초기 사업비는 재건축조합을 대표하는 피고 D 명의로 대출을 받아 마련하기로 하는 내용의 사업계약을 체결하였다. 이후 이 사건 사업의 시공사가 변경되어, 피고 D, B는 2019. 2. 18. J과 이 사건 사업과 관련된

재건축공사에 관한 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였는데, 거기에서 정한 특약사항은 다음과 같다.

1. 본 계약사항 및 특약사항보다 4자 사업계약을 우선한다(도급금액은 준공 후 확장공사를 포함한다) (2018. 6. 9. 기존 4자 사업계약을 수급인은 조건 없이 승계한다)

- 4자 사업계약서의 제5조항 중 '정' I건축사사무소 대표 K 또한 시공사 변경에 동의한다.

2. 상호합의에 의거하여 기존 시공사 H의 공사비를 정산 처리하여 지급하며 H의 건축관계자변경서류, 공사포기각서, 유치권포기각서를 받아 도급인-1, 도급인-2(피고 B)에게 제출한다.

3. 특약사항에 관한 내용

1) G 아파트 공사의 공사비 면적 기준은 준공전 + 준공후 확장면적을 포함하여 694평을 기준으로 정하며 시공 시 또는 공사 중 면적의 증감은 상호 인정하지 않는다. 그리하여 총 공사비는 2,250,000,000원(부가세 포함)으로 상호 합의한다.

- 지급방법은 금융기관(L조합)의 기성고 지급에 의거하여 준공 접수시까지 지급한다. 또한 피고 B가 책임지고 지급한다.

2) 토지 소유자는 토지를 제공하며 L조합 및 M조합에 담보신탁한다.

- 신탁등기하여 대출금으로 사업비 및 기존 소유자 대출금 상환한다.

3) 기존 건축주(12명) 중 피고 D를 도급인-1의 대표로 한다.

- 기존 소유자 12세대는 공동사업자등록 및 도급인-1로 한다.

- 기존(12세대)는 피고 D 및 도급인-2에게 위 사업의 모든 관련 계약과 신탁업무를 위임한다.

- 업무비 및 사업비 지출 시 피고 D 및 업무대행사, 설계/감리사무서의 자금집행동의서를 서면 제출받아 집행한다.

3) 도급인-2와 수급인의 대물 12세대는 준공후 3개월까지 도급인의 소유권으로 유지하며 수급인과 도급인-2는 위 공사(골조공사) 중 대물 12세대를 선분양할 수 있으며 분양대금은 도급인-1의 계좌로 입금하여 공사비로만 지출할 수 있다(단, 준공후 대출시 도급인-1은 대출서류 및 대출금액에 대하여 동의하며 자서를 한다).

4) 수급인 및 도급인-2는 도급인-1에게 추가 공사비를 요구하지 않는다. 또한, 사업비, 공사비, 지적공사 측량비, 인허가비, 설계/감리비, 신탁관리비 및 해지 비용, 소유권보존등기비, 사업소득세, 각종 세금 부대비용 및 재건축에 필요한 모든 비용은 대물(12세대)로 도급인-2와 수급인이 처리한다(단, 준공 시 기존소유자의 면적 증감에 따른 취득세, 등록세는 도급인-1 각자가 부담한다).
라. J은 이 사건 아파트의 재건축을 완료하였고, 피고 D 등은 2020. 4. 8. 이 사건 아파트 중 12세대에 관하여는 각 조합원 단독 명의로, 나머지 11세대1)에 관하여는 피고 D 등의 공유로 각 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 한편, 피고 D 등은 N조합 도화지점에서 29억 원을 대출받아 이 사건 사업비로 사용하였는데, 이 사건 아파트가 준공된 후 2020. 4. 8. 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)와 사이에 위 나머지 11세대의 아파트를 신탁부동산으로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하면서 N조합 도화지점에 우선수익권금액 3,770,000,000원인 1순위 우선수익권을 설정하여 주었다.

바. 원고와 선정자 E은 이 사건 도급계약 중 석재공사를 하도급받았는데, 2020. 5. 15. 피고 B와 사이에 석재잔여공사비에 관하여 아래와 같은 내용의 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)를 작성하였다.

- 합의내용 -

① 잔여 공시비 중 O(J)분 60,000,000원 + 추가공사비 피고 B분 20,000,000원 = 80,000,000원임을 확인. 피고 B가 지급함.

② 상기 공사현장의 P호(현재 공실)를 담보로 70,000,000원을 전세계약서로 대치하며 10,000,000원은 우선적으로 피고 B가 지급하며 지급과 동시에 현장에 미비한 잔여 공사는 선정자 E(공사계약자)/원고가 책임지고 완료한다. 또한 본 합의서 작성시 P호에 대한 전세계약서를 작성한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 공사비 지급 약정에 따른 청구

원고와 선정자 E(이하 '원고 등'이라 한다)은 이 사건 아파트 석재공사의 잔여공사와 추가공사를 모두 완료하였음에도, 피고 B는 이 사건 합의서에 따라 원고 등에게 지급하기로 한 석재공사비 합계 80,000,000원을 전혀 지급하지 아니하였다. 나아가 이 사건 사업에 관한 공사대금은 피고 C이 보관 중인 대출금 중에서 피고 D, B 등이 작성한 자급집행동의서로 자급집행을 승인하면 피고 C에서 지급되는 구조인바, 그럼에도 피고 D, B 등은 이 사건 확인서에서 인정된 석재공사비에 대한 지급절차를 밟지 않고 있으므로, 피고들은 연대하여 원고 등에게 피고 B가 인정한 석재공사비 합계 80,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 공동불법행위에 따른 손해배상청구

1) 만약 이 사건 아파트 공사 중에서 석공사, 전기소방공사, 설비공사 등의 공사비로 책정된 810,000,000원이 사실상 모두 지출되어 원고에게 지급하여야 할 공사비가 피고 C에 보관되어 있지 않은 상황이라면, 피고 B는 공사비를 전용하는 횡령행위를 저지른 것이고, 피고 D, C도 이에 적극 가담하거나 이를 묵인 또는 방조하는 불법행위를 저지른 것으로 보아야 한다.

2) 피고 D 등 조합원들이 취득한 아파트 12세대를 제외한 나머지 11세대의 아파트는 공사비를 포함한 이 사건 사업비에 갈음하여 피고 B 등에게 대물로 변제충당된 이상 사업계약서 제1조 제4항 단서에 따라 준공(사용승인) 후 3개월 이내에 피고 B에게 소유권이전등기를 경료하여야 함에도, 그러한 이전등기절차를 생략한 채 피고 D 등이 위탁자로서 피고 C과의 신탁계약을 전제로 신탁등기를 유지하고 있다. 결국 피고 D, C은 피고 B와 공모하여 피고 B에 대한 원고와 같은 하도급업체들의 강제집행을 면탈하거나 채권행사를 방해할 목적으로 실체적인 권리관계에 반하는 허위의 신탁등기를 유지함으로써 원고의 채권을 침해하는 불법행위를 저지른 것이다.

3) 따라서 피고들은 공동불법행위자로서 원고 등이 입은 이 사건 공사비 채권액에 해당하는 손해를 연대하여 배상할 책임이 있다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 청구

민사소송법 제150조 제1항에 의하면, 당사자가 변론에서 상대방이 주장하는 사실을 명백히 다투지 아니한 때에는 그 사실을 자백한 것으로 간주되는데, 피고 B는 원고의 주장사실에 대하여 명백히

다투지 않았으므로, 이 사건 청구의 원인사실을 자백한 것으로 본다.

따라서 피고 B는 원고에게 20,000,000원, 선정자 E에게 60,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2022. 5. 21.부터 2023. 6. 12.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C, D에 대한 청구

1) 공사비 지급 약정에 따른 청구 이 사건 합의서에 따라 원고 등에게 석재공사비를 지급하기로 한 당사자는 피고 B이고, 달리 이 사건 합의서의 효력이 피고 C, D에 대하여 미친다고 볼 만한 아무런 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 공동불법행위로 인한 손해배상청구 가) 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B가 공사비를 전용하는 횡령행위를 저지르는 등 불법행위를 하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나) 일반적으로 제3자에 의한 채권의 침해가 불법행위를 구성할 수는 있으나, 제3자의 채권침해가 언제나 불법행위로 되는 것은 아니고 채권침해의 태양에 따라 그 성립 여부를 구체적으로 검토하여 정하여야 하는바, 제3자가 채무자의 책임재산을 감소시키는 행위를 함으로써 채권자로 하여금 채권의 실행과 만족을 불가능 내지 곤란하게 한 경우 채권의 침해에 해당한다고 할 수는 있겠지만, 그 제3자의 행위가 채권자에 대하여 불법행위를 구성한다고 하기 위해서는 단순히 채무자 재산의 감소행위에 관여하였다는 것만으로는 부족하고 제3자가 채무자에 대한 채권자의 존재 및 그 채권의 침해사실을 알면서 채무자와 적극 공모하였다거나 채권행사를 방해할 의도로 사회상규에 반하는 부정한 수단을 사용하였다는 등 채권침해의 고의·과실 및 위법성이 인정되는 경우라야만 할 것이며, 여기서 채권침해의 위법성은 침해되는 채권의 내용, 침해행위의 태양, 침해자의 고의 내지 해의의 유무 등을 참작하여 구체적, 개별적으로 판단하되, 거래의 자유 보장의 필요성, 경제·사회정책적 요인을 포함한 공공의 이익, 당사자 사이의 이익균형 등을 종합적으로 고려하여 신중히 판단하여야 한다(대법원 2007. 9. 6. 선고 2005다25021 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거 및 을 제18 내지 22호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 D 등과 피고 B, 시공사, 설계자와

사이에 체결된 사업계약에 따라 피고 C에게 신탁등기가 마쳐진 것이고, 이 사건 아파트 준공 후 나머지 11세대에 대한 분양 및 그에 따른 사업비 대출금 변제와 동시에 신탁등기가 말소된 다음 피고 B나 J 또는 수분양자들에게 소유권이전등기가 이루어져야 하는 점, ② 피고 D 등이 이 사건 합의서 작성 무렵 원고 등의 존재 내지 피고 B 사이의 채권관계를 알았다고 볼 만한 객관적인 자료나 구체적인 사정이 나타나지 않는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들과 주장하는 사실들을 모두 종합하여도 피고 C, D가 원고의 피고 B에 대한 채권의 존재 및 그 채권의 침해사실을 알면서 피고 B 측과 적극 공모하였다거나 채권행사를 방해할 의도로 사회상규에 반하는 부정한 수단을 사용하였다고 보기 부족하고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다.

다) 따라서 원고의 공동불법행위로 인한 손해배상청구 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C, D에 대한 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사홍주현

별지

1) 이 사건 재건축사업은 당초 총 24세대(조합원 12세대 + 피고 B 및 시공사 12세대)를 건축할 예정이었으나, 피고 B 및 시공사에 제공되기로 한 12세대 중 2세대가 복층 1세대로 건축되었다.