

대법원 2016. 4. 28 선고 2014다235400, 2014다235417(병합) 판결

[부당이득금반환등 · 부당이득금반환등]

재판경과

대법원 2016. 4. 28 선고 2014다235400, 2014다235417(병합) 판결

서울고등법원 2014. 11. 20 선고 2013나2030002, 2013나2030019(병합) 판결

서울남부지방법원 2013. 11. 19 선고 2013가합7432, 2013가합7449 판결

전문

원고, 상고인장전1정비구역제2지구주택재개발정비사업조합

원고보조참가인주식회사 국민은행

피고, 피상고인주택도시보증공사(변경 전 : 대한주택보증 주식회사)

판결 선고2016. 4. 28.

원심판결서울고등법원 2014. 11. 20. 선고 2013나2030002, 2013나2030019 (병합) 판결

주문

상고를 기각한다.

상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이, 나머지는 원고가 각 부담한다.

N

이 유

1. 보증사고사업장 지정 및 자금관리권 취득의 적법 여부에 관한 상고이유 주장에 대하여

원심은 그 채용 증거에 의하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 분양보증약관은 보증사고를 '주채무자가 부도·파산·사업포기 등의 사유로 사회통념상 정상적인 주택분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태'로 정의하고 있고, 보증기간을 '입주자모집공고 승인일부터 소유권보존등기일(사용검사 포함)까지'로 정하고 있는데, 이러한 '부도·파산·사업포기 등의 사유'에 회생절차개시신청이 포함됨은 분명하고, 주채무자인 시공사가 회생절차개시신청을 할 경우 채권자들이 수분양자들의 분양대금납입채무에 대하여 가압류나 강제집행을 하고 하도급공사사업자들이 유치권을 행사하는 등으로 수분양자들의 입주 및 소유권취득을 방해하거나 시공사가 분양대금을 유용할 우려가 있다고 할 것이며, 특히 회생절차개시신청이 기각될 경우 이러한 위험은 곧바로 현실화된다고 할 것이므로, 일반적으로 주채무자가 회생절차개시신청을 할 경우 '사회통념상 정상적인 주택분양계약의 이행을 기대하기 어려운 경우'에 해당한다고 봄이 타당하고, 따라서 피고와 같은 주택분양보증회사는 시공사가 회생절차개시신청을 할 경우 이러한 위험요소를 고려하여 즉시 보증사고사업장으로 결정하여 시공사 등의 자금관리권을 제한하고 별도의 계좌를 개설하여 분양대금을 납입받아 보증채권자들인 수분양자들을 보호할 필요성이 있으며, 이러한 결론은 소유권보존등기가 마쳐지기 전인 이상 이 사건 아파트에 대한 건물사용승인을 완료하여 추가로 시공할 부분이 없었고 피고가 보증사고결정 이후에도 시공사인 벽산건설 주식회사(이하 '벽산건설'이라 한다)로 하여금 계속사업으로 추진하게 하였으며 회생법원이 회생개시결정을 인용함으로써 결과적으로 수분양자들이 입주 및 소유권을 취득하는 데 아무런 장애가 발생하지 않았다고 하여 달라지지 아니한다고 할 것이어서, 결국 피고의 이 사건 아파트 현장에 대한 보증사고결정 및 그에 따른 자금관리권한 취득은 이 사건 분양보증 및 그 약관의 정함에 따른 것으로서 적법하다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 분양보증약관상 보증사고의 의미 및 해석에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하는 등의 위법이 없다.

상고이유로 들고 있는 대법원판결은 이 사건과 사안이 다르므로 위와 같은 판단과 어긋나지 아니한다.

2. 나머지 상고이유 주장에 대하여

원심은, 대출관련협약 제5조는 '피고가 분양보증책임을 이행한 후 잔여수익금이 있을 경우 벽산건설이 회생절차를 신청한 때에는 회생계획인가내용에 따르는 외에는 원칙적으로 그 수익금에 대하여 1순위로 보조참가인에 대한 대출채무를 변제하고 2순위로 벽산건설에 대한 피고의 채권에 총당한다'는 취지로 정하고 있고, 이는 잔여수익금이 있는 경우 그 금원의 처분은 회생법원의 결정 또는 통제에 따르기로 약정한 것으로 볼 수 있는데, 벽산건설이 원고에 대한 공사기성금채권으로 75억 원 이상을 보유하고 있었고 피고가 이 사건 자금관리계좌에 위 금원을 포함하여 분양수익금을 관리하고 있었던 점, 벽산건설이 회생법원의 허가를 받아 회생채권자에 해당하는 피고에게 사실상 잔여수익금의 일부인 이 사건 금원을 양도 또는 우선 변제하기로 하는 계속사업약정을 체결한 점, 이에 따라 피고가 분양보증약정이 종료한 후 원고에게 이 사건 금원을 제외한 나머지 분양수익금만 반환하고 계속사업약정에 따라 이 사건 금원을 임의 사용한 점 등이 인정되므로, 비록 계속사업약정이 2012. 11. 1.자 회생계획인가결정 전에 체결되어 회생계획에서 빠져있기는 하였으나 별도로 회생법원의 허가를 받았고 그 내용이 사실상 회생채권에 대한 변제로서 회생계획인가내용에 준하는 것으로 볼 수 있는 이상, 피고가 잔여수익금의 일부인 이 사건 금원을 사용한 것이 대출관련협약 제5조에 위배된다고 볼 수 없다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관련 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하는 등의 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이, 나머지는 원고가 각 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김용덕

주심 대법관 이인복

대법관 김소영

대법관이기택