

서울중앙지방법원 2023. 1. 17 선고 2022가단5202965 판결 [보증채무금]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 케이알

담당변호사 이지호

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인 백

담당변호사 김희재, 김대환

소송복대리인 변호사 손벼리

변론 종결2022. 12. 13.

판결 선고2023. 1. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 273,479,418원 및 이에 대하여 2022. 6. 25.부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 위탁자 겸 수익자 C, 수탁자 D 주식회사(이하 'D'이라 한다), 시공사 피고, 대출기관 겸 공동 1순위 우선수익자 원고(대리금융기관), 주식회사 E, 주식회사 F, 주식회사 G은 2020. 2. 26.경 C 소유의 용인시 수지구 H 외 4개 필지(이하 '신탁 토지'라 한다) 상에 공동주택 2개동(이하 '신탁 건물'이라 한다)을 건축하여 분양하는 개발사업을 하기 위하여 아래와 같은 관리형토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

제1조(신탁 목적)

이 신탁계약은 신탁토지 지상에 신탁건물을 건축하고 신탁재산을 임대·처분하는 등 관리·운영하며 신탁이익을 수익자에게 지급함에 있어, 위탁자가 사업비 조달의무를 지고 수탁자는 신탁재산의 범위 내에서 사업주체로서의 권리, 의무의 주체가 되는 형태로서 사업을 안정적으로 진행함에 그 목적이 있다.

제22조(신탁사무처리비용의 부담)

① 다음 각호의 비용은 위탁자(수익자가 별도 지정된 경우에는 수익자, 이하 같다)의 부담으로 한다.
단, 위탁자가 이행치 못하는 경우 시공사가 부담기로 한다.

1. 신탁부동산에 대한 조세·공과금, 등기비용 및 신탁보수

② 수탁자는 제1항의 비용을 신탁재산에서 지급하고, 지급할 수 없는 경우에는 위탁자 또는 시공사에게 청구하여 수령한 금원으로 지급한다.

③ 제1항의 신탁사무처리비용을 수탁자가 불가피하게 일시 대지급하는 경우, 위탁자와 시공사는 대지급원금과 대지급일로부터 상환일까지 국세청장이 지정고시한 당좌대출 이자율에 의한 지연손해금을 수탁자에게 지급하여야 한다.

④ 위탁자와 시공사가 제3항의 대지급금과 지연손해금을 지급할 수 없을 경우에 수탁자는 상당하다고

인정하는 방법 및 가액으로서 신탁재산의 일부 또는 전부를 매각할 수 있고, 수익자 또는 우선수익자 등 다른 권리자에 우선하여 충당할 수 있다.

특약사항

제27조(보존등기)

- ① 신탁건물에 대하여 관할관청의 사용승인(준공)이 있는 경우 C은 D 및 피고의 협조를 얻어 D 명의로 D이 지정하는 법무사(변호사)로 하여금 신탁건물에 대한 보존등기를 진행한다.
- ② 신탁건물에 대한 취득세의 신고 등은 C이 D 및 피고의 협조를 얻어 책임지고 처리한다.
- ④ 보존등기 과정에서 발생한 취득세 등 제세공과금이 추후 추징되는 것을 대비하여 신탁계약의 다른 규정에도 불구하고, 다음 각 호의 기준에 따라 본 사업의 보존등기시 부과된 제세공과금의 일정비율에 해당하는 금원은 신탁이익의 정산시 유보하기로 한다.
- ⑥ 추징 또는 부과되는 금액이 제4항의 유보액을 초과하는 금액에 대해서는 C과 피고가 이를 연대하여 납부책임을 진다.

제31조(위탁자의 의무 불이행시 조치)

- ① C이 신탁계약에서 정하는 C의 의무[본 신탁사업에 대한 정산, 신탁재산에 대한 매도인으로서의 의무, 신탁정산 완료 후 제세공과금 및 각종 부담금의 납부 등 본래 사업주체(건축주) 및 위탁자로서 C이 가지는 의무 및 D의 귀책사유 없이 발생된 모든 비용이나 행정적 의무 등과 그에 따른 부담을 포함하며 이에 한정되지 아니한다]를 이행하지 않는 경우, D은 피고에게 C의 의무를 대신하여 이행할 것을 요구할 수 있다.
- ② 피고는 아무런 이의 없이 제1항의 요구사항을 조속히 이행하여야 하고 불이행으로 D에 발생한 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 피고가 신탁정산 전에 C을 대신하여 의무를 이행한 경우 이에 소요된 비용은 본 신탁의 정산시에 피고의 우선수익권에 포함시켜 정산하기로 한다.

제38조(세무, 회계 등)

- ③ 본 사업의 추진에 따라 부과되는 제세공과금(종합토지세, 건물의 보존등기에 따른 취득세, 본 사업과 관련하여 발생하는 제세금 및 공과금을 포함하며 이에 한정되지 아니한다)과 사업 인·허가에

따른 각종 부담금은 D의 명의로 부과되는 것이라도 C의 부담으로 납부 처리된다.

나. D은 신탁건물에 관하여 준공허가를 받았고, 2022. 3. 7.경 및 2022. 3. 11.경 C과 피고에게 이 사건 신탁계약 제22조 등에 따라 보존등기에 필요한 취득세 등 비용 268,006,120원을 청구하였으나 받지 못하였으며, 이에 2022. 3. 16. 위 비용을 대납하였다.

다. 원고는 2022. 4. 6.경 'D이 신탁사무처리비용 대납에 대해 본건 공매시 PF채권보다 우선한 공매권을 가지고 있어 대주단 최우선 공매권을 확보'한다는 이유로 D에 273,479,418원(= 268,006,120원 + 지연손해금 709,298원 + 보존등기 관련 법무사비용 4,764,000원)을 지급하였다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 신탁계약에 의하면 C과 피고는 D에 대납금인 취득세 상당액을 지급할 의무가 있고, 원고는 피고의 채무를 D에 대신 변제함으로써 민법 제469조 제1항 또는 민법 제739조에 따라 구상권을 취득하였으므로, 피고는 원고에게 원고가 대신 변제한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 제3자가 유효하게 채무자가 부담하는 채무를 변제한 경우에 채무자와 계약관계가 있으면 그에 따라 구상권을 취득하고, 그러한 계약관계가 없으면 특별한 사정이 없는 한 민법 제734조 제1항에서 정한 사무관리가 성립하여 민법 제739조에 정한 사무관리 비용의 상환청구권에 따라 구상권을 취득한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2021다276539 판결).

(2) 유효한 변제인지 여부

민법 제469조 제2항은 이해관계 없는 제3자는 채무자의 의사에 반하여 변제하지 못한다고 규정하고, 민법 제481조는 변제할 정당한 이익이 있는 자는 변제로 당연히 채권자를 대위한다고 규정하고 있는바, 위 조항에서 말하는 '이해관계' 내지 '변제할 정당한 이익'이 있는 자는 변제를 하지 않으면 채권자로부터 집행을 받게 되거나 또는 채무자에 대한 자기의 권리를 잃게 되는 지위에 있기 때문에 변제함으로써 당연히 대위의 보호를 받아야 할 법률상 이익을 가지는 자를 말하고, 단지 사실상의

이해관계를 가진 자는 제외된다(대법원 2016. 2. 18. 선고 2012다3746 판결). 그리고 여기서의 채무자의 반대의사는 제3자가 변제할 당시의 객관적인 제반 사정에 비추어 명확하게 인식될 수 있는 것이어야 하고(대법원 2020. 7. 23. 선고 2016다271455 판결), 제3자의 변제는 그 자체가 채무자를 위하여 유익한 것이므로 반증이 없는 한 채무자에게 유익하고 또한 그 의사에 반하지 아니한 것으로 인정하여야 할 것이므로(대법원 2012. 4. 26. 선고 2011다68203 판결), 채무자의 반대의사는 이를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

이 사건에서 보건대, 위 인정 사실 및 인정 근거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, D은 취득세 등을 대납하였으나, 이를 공매대금에서 최우선적으로 회수할 수 있었던 점, 원고는 D이 공매대금에서 취득세 등의 대납금을 최우선으로 회수하게 되면 자신의 대출원금 및 이자를 공매대금에서 충분히 회수하지 못하게 될 위험을 방지하고자 자신의 이익을 위하여 D에 취득세 등을 지급한 점 등에 비추어 보면, 원고가 D에 대납금을 변제할 정당한 이해관계가 있다고 보기 어렵다. 피고는 D이 대납금을 공매대금에서 회수하기를 원하였지, 원고가 이미 대납이 완료된 취득세 등 상당액을 D에 다시 지급하기를 원한 적이 없으므로, 원고가 피고의 의사에 반하여 변제하였다고 주장하는바, 이 사건 계약에 따르면, D은 피고에게 직접 대납금을 청구할 수 있고, 피고가 이를 지급할 수 없을 경우야 신탁재산을 공매하여 회수할 수 있는바, D이 공매를 통하여 대납금을 회수한다는 것이 확정적이라고 할 수 없는 점, D이 취득세 등을 대납하였음에도 피고가 계속하여 대납금을 변제하지 않는 경우 이 사건 신탁계약에서 정한 지연손해금이 계속하여 발생하는 점 등에 비추어 보면, 원고의 변제가 피고의 의사에 반한다고 단정하기 어렵다.

따라서 원고의 D에 대한 변제는 유효하다.

(3) 구상권의 발생 여부

원고와 피고 사이에 계약관계가 없고, 그 밖에 보증 등 구상권이 발생하는 법률관계가 없으므로, 사무관리비용의 상환청구권에 따라 구상권을 취득할 수밖에 없다.

사무관리가 성립하기 위하여는 우선 그 사무가 타인의 사무이고 타인을 위하여 사무를 처리하는 의사, 즉 관리의 사실상의 이익을 타인에게 귀속시키려는 의사가 있어야 함은 물론 나아가 그 사무의 처리가 본인에게 불리하거나 본인의 의사에 반한다는 것이 명백하지 아니할 것을 요한다. 여기에서 타인을

위하여 사무를 처리하는 의사는 관리자 자신의 이익을 위한 의사와 병존할 수 있고, 반드시 외부적으로 표시될 필요가 없으며, 사무를 관리할 당시에 확정되어 있을 필요도 없는 것이다(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다71558 판결).

위 인정 사실 및 인정 근거에 의하면, 원고가 D에 대납금을 지급하겠다는 의사를 밝히고, D으로부터 계산내역서를 받은 후 D에 대납금을 지급한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고에게 피고를 위하여 사무를 처리하는 의사가 있었다고 할 것이다.

그리고 위 (2)항에서 본 사정들을 종합하여 보면, 원고의 사무처리가 피고에게 불리하거나 피고의 의사에 반한다는 것이 명백하다고 보기 어렵다.

(4) 소결

따라서 피고는 원고에게 273,479,418원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달일 다음 날인 2022. 6. 25.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12% 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김춘수