

수원지방법원 평택지원 2024. 4. 18 선고 2023가합10278 판결 [보증채무금 등]

전 문

원고1. 주식회사 A

소송대리인 법무법인 로엘 담당변호사 양현주

2. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 평택 담당변호사 박상길

피고1. 주식회사 C

2. D

3. E

피고들 소송대리인 변호사 한상호, 명상현

변론 종결2024. 3. 28.

판결 선고2024. 4. 18.

주 문

1. 가. 피고 주식회사 C, D은 연대하여 원고 주식회사 A에게 4,550,000,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 1.부터 2023. 8. 16.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 D은 원고 주식회사 B에게 276,711,421원 및 이에 대하여 2020. 10. 28.부터 2024. 4. 18.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고 주식회사 B의 피고 D에 대한 나머지 청구 및 피고 주식회사 C, E에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고 주식회사 A과 피고 주식회사 C, D 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 C, D이 부담하고, 원고 주식회사 B와 피고 D 사이에 생긴 부분의 90%는 원고 주식회사 B가, 나머지는 피고

D이 각 부담하고, 원고 주식회사 B와 피고 주식회사 C, E 사이에 생긴 부분은 원고 주식회사 B가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 피고들은 공동하여 원고 주식회사 B에게 3,692,257,225원 및 그중 2,734,107,398원에 대하여는 2020. 1. 8.부터, 276,711,421원에 대하여는 2020. 10. 28.부터, 577,564,333원에 대하여는 2020. 1. 6.부터, 103,874,073원에 대하여는 2021. 1. 27.부터 각 이 사건 소장 부분 최종 송달일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 주식회사 A(이하 '원고 A'이라 하고, 이하 주식회사 명칭에서 '주식회사' 부분은 생략한다)과 F는 2017년경부터 평택시 G 지상에 근린생활시설 및 숙박시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 공동으로 진행하여 왔고, 그 과정에 2018. 7. 2. 이 사건 사업의 시행사 역할을 수행할 원고 B를 원고 A 주식 지분 48%, F 주식 지분 52%로 하여 설립하였다.

나. 1) 원고 B는 2019. 1. 30. F와 이 사건 사업에 따라 신축될 건물에 관하여 F가 분양대행 업무를 수행하기로 하는 분양대행계약을 체결하였다(이하 '이 사건 분양대행계약'이라 한다). 이 사건 분양대행계약 제13조 제2항은 'F는 원고 B의 승인 없이 본 계약의 권리 의무를 타인에게 양도, 일부

또는 전부를 타인에게 재하청하거나 담보 목적으로 제공할 수 없다'고 규정하고 있다.

2) F는 2019. 11. 1. 피고 C와 원고 B로부터 위임받은 이 사건 분양대행계약 업무를 재차 피고 C에게 위임하는 내용의 분양대행계약을 체결하였다(이하 '이 사건 2차 분양대행계약'이라 한다).

다. 1) 원고 A과 F는 위와 같은 동업관계 내용을 반영하여 2019. 11. 21.경 원고 A은 48%의 지분, F는 52%의 지분으로 이 사건 사업을 진행하기로 하는 동업계약서(이하 '이 사건 동업계약'이라 한다)를 작성하였다. 이 사건 동업계약 제7조는 '각 당사자들은 상호 동의 없이 본 계약상의 권리 및 의무, 본 공동사업을 통하여 얻는 이익의 전부 또는 일부를 제3자에게 양도 또는 대여할 수 없다. 양도 또는 대여가 발생하면 상대방에게 배액배상한다'고 규정하고 있다.

2) F는 2020. 12.경 H에 원고 B 주식 200주를 매도하였고, H은 그 무렵 원고 B에 위 200주에 관하여 주식명의개서신청을 하였다.

라. F는 2020. 12. 24. 원고 A에게 아래와 같이 5,200,000,000원을 2021. 1. 13.까지 지급하기로 하는 내용의 지불각서(이하 '이 사건 지불각서'라고 한다)를 작성하여 주었고, 피고 C, D은 F의 원고 A에 대한 채무에 대하여 연대보증하였다.

지불각서(갑 제8호증)

SPC법인 원고 B의 시행 동업자 : F(갑), 원고 A(을)

'원고 B의 시행사업 중 동업자이며 분양대행사인 F의 시행 과정상의 과오를 묻지 않는 조건으로, F는 B 사업의 수지분석표를 기준으로 합의한, 원고 A의 지분에 해당하는 수익금 50억 원과 3년 간 노무비 2억 원을 합한 금오십이억원(52억 원)을 2021년 1월 30.일까지 원고 A에게 지급할 것을 약속합니다.

위반 내용

** 자금유동화를 위한 의도적 명의신탁: 분양대행계약서 11, 12, 13조 위반

** 권리, 의무의 양도 금지: 동업계약서 5, 7조 위반

2020. 12. 24.

각서인: F

연대하여: 피고 C, D

원고 A 귀하

마. 원고 A, F, 피고 D의 촉탁에 따라 2021. 4. 28. 채권자 원고 A, 채무자 F, 연대보증인 피고 D로 한 채무변제(준소비대차)계약 공정증서(갑 제42호증, 공증인가 법무법인 I 증서 2021년 제246호, 이하 '이 사건 공정증서'라고 한다)가 작성되었다. 이 사건 공정증서에는 "채무자는 채권자에 대하여 지급해야 할 손해배상금 지급채무가 2021년 4월 28.일 현재 4,550,000,000원임을 승인하고(제1조), 이를 2021년 5월 말일까지 변제한다(제2조)."고 기재되어 있다.

바. 이 사건 사업에 관하여 2019. 6. 28. 위탁자 겸 수익자 원고 B, 수탁자 J, 공동시공사 K, L, 우선수익자 겸 대출금융기관 M저축은행, N저축은행, O저축은행, P저축은행으로 한 관리형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)이 체결되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8, 9, 26, 42, 53호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 A의 피고 C, D에 대한 청구 부분

가. 청구원인에 관한 판단

앞에서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A과 F는 2020. 12. 24.경 F의 이 사건 동업계약 위반 등을 이유로 처분문서인 이 사건 지불각서를 작성하고, 피고 C 및 D은 F의 원고 A에 대한 이 사건 지불각서상 지급채무를 연대보증한 사실, 이 사건 지불각서에 기재된 채무액 5,200,000,000원 중 4,550,000,000원에 관하여 이 사건 공정증서 기재와 같이 손해배상금 채무의 목적물을 소비대차의 목적으로 하여 2021. 5. 말일까지 변제를 약정하였고 피고 D은 이를 연대보증한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고 C, D은 이 사건 지불각서에 따른 연대보증채무로 원고 A에게 4,550,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C, D의 주장에 관한 판단

1) 먼저 피고 C, D은 이 사건 지불각서가 '추후 이 사건 사업이 완료되어 정산이 되고 수익금이 나오면 이를 지급하겠다'는 취지로 작성한 것으로, 이는 손해배상금이 아니라 '수익금'이고, 아직까지 이 사건 사업에 따른 수익금 정산이 이루어지지 않은 이상 이에 따른 지급의무가 발생할 수 없다고 주장한다. 그러나 피고 C, D이 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가

없다. 오히려 앞에서 본 바와 같이 F가 자신이 보유한 B의 주식을 H 등에 양도하는 등 이 사건 동업계약에 반하는 행위를 하여 원고 A이 그 법적 책임을 묻자 F가 이 사건 지불각서를 작성하고, 피고 C, D이 이를 연대보증하였으며, 이 사건 지불각서의 내용을 보더라도 확정금액 5,200,000,000원을 2021. 1. 30.까지 지급한다는 내용이고, 그중 일부만 지급되자 손해배상금을 4,550,000,000원으로, 변제기한을 2021. 5. 말일로 각 명시하여 이 사건 공정증서까지 작성하기에 이른 것으로 보일 뿐이다.

따라서 피고 C, D의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 다음으로 피고 C, D은 설령 이 사건 지불각서에 따른 채무가 인정된다고 하더라도 원고 A이 2021. 1.경부터 2021. 11.경까지 사이에 원고 B 명의 계좌에서 2,820,004,800원을 임의로 이체하였고, 원고 B가 환급받은 부가가치세까지 포함하여 4,000,000,000원에서 5,000,000,000원을 임의로 인출하여 사용하였으므로, 이에 대한 정산이 함께 이루어져야 한다고 주장한다.

그러나 원고 A이 원고 B로부터 이체받은 돈이 있다고 하더라도, 피고 C, D이 제출한 증거들만으로는 이 돈이 이 사건 지불각서에 따른 채무와 정산되어야 할 금액임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고 C, D의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

3) 다음으로 피고 C, D은 설령 이 사건 지불각서 상의 채무가 손해배상채무라고 하더라도, 이는 손해배상액의 예정에 따른 채무이므로 대폭 감액되어야 한다고 주장한다.

그러나 피고 C, D이 제출한 증거들만으로는 이 사건 지불각서의 기재 내용을 손해배상액의 예정이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 자료가 없다. 오히려 이 사건 지불각서의 기재 내용에 의하면, 이 사건 지불각서에 기재된 채무액은 손해가 발생한 이후에 당사자 사이에 합의된 손해배상액으로 보일 뿐이다.

따라서 피고 C, D의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다. 소결

결국 피고 C, D은 연대하여 원고 A에게 4,550,000,000원 및 이에 대하여 변제기 다음 날인 2021.

6. 1.부터 이 사건 청구취지변경신청서 송달일인 2023. 8. 16.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고 B의 피고들에 대한 청구 부분

가. 당사자들의 주장

1) 원고 B 가) 피고들은 F와 공모하여 피고 C 소속 직원들의 명의를 빌려 허위의 분양계약을 체결하도록 하였다. 피고들은 이를 토대로 원고 B로 하여금 신탁회사인 J에 자금집행요청을 하도록 하여 허위 분양계약에 따른 분양대행수수료로 2,734,107,398원을 편취하였다. 또한 피고들은 위 허위 분양계약상 수분양자들로 하여금 중도금대출을 받게 하였고, 원고 B는 가장 수분양자들의 중도금대출에 연대보증을 하여, 2020. 1.경부터 2020. 10.경까지 발생한 중도금대출이자 276,711,421원을 대납하였다.

따라서 피고들은 공동하여 원고 B에게 불법행위에 따른 손해배상으로, ① 분양대행수수료 상당액 2,734,107,398원, ② 중도금대출이자 대납금 상당액 276,711,421원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고들은 공모하여, 피고 D, E은 이 사건 건물에 대한 공급계약서를 가지고 있으면서, 이 사건 건물 Q호, R호에 대하여 공동 명의로 최초 공급계약서를 작성하였다가 임의로 해제하고, S 명의로 새로이 공급계약서를 작성하였다. 그 과정에 피고 D, E은 민법 제565조에 따라 피고 D, E이 납부한 계약금 577,564,333원을 해약금으로 물취하여야 함에도 이를 물취하지 않았다. 이후 피고 D, E은 S에서 T으로 명의를 변경하는 양도계약을 체결하면서 T에게 분양대금 5,775,643,328원을 임의로 5,500,000,000원으로 할인하여 주고, T으로부터 받은 대금 370,000,000원을 E의 모 U 계좌로 받기까지 하였다. 그로인하여 원고 B는 T으로부터 분양대금 5,775,643,328원 중 잔금 103,874,073원을 지급받지 못하고 있다.

따라서 피고들은 공동하여 원고 B에게 불법행위에 따른 손해배상으로, ③ 해약금 상당액 577,564,333원, ④ 피고들이 할인분양한 T의 미지급 분양대금 상당액 103,874,073원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고들 먼저 원고 B는 피고 D뿐만 아니라 피고 C, E이 공모하였음을 전제로 공동불법행위 책임을 구하고 있으나, 피고 C, E은 아무런 관련이 없다.

다음으로 이 사건 사업을 진행하기 위해서는 수분양자들이 중도금 대출을 받아야만 했었다. 그런데 이 사건 건물의 분양률이 매우 저조하여 불가피하게 F의 직원들과 피고 C의 직원들의 명의로 일단 분양계약을 체결하여 중도금대출을 받은 뒤 그 돈으로 사업을 진행하고, 위 명의자들의 계약금은 다른 투자자로부터 빌려 사용한 뒤 피고들이 받은 분양대행수수료로 변제하기로 하였다. 이러한 상황은 원고 B 및 원고 B의 대표자였던 V와 상의하여 진행한 것이고, 이 사건 분양대행계약 및 이 사건 2차 분양대행계약의 존재도 V이 모두 알고 있었으므로, 애당초 원고 B에 대하여 불법행위가 성립할 여지가 없다.

한편 원고 B가 대납한 중도금대출이자는 결국 이 사건 건물이 준공되고 부동산담보대출을 받아 모두 회수하였으므로 현재 손해가 없다.

나. 판단

1) 분양대행수수료 상당액 2,734,107,398원 부분에 관하여 앞에서 든 증거들, 갑 제6, 11, 15, 29, 35, 51, 55, 56호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D이 수분양자를 제외한 시행수탁자(분양사업자) 겸 매도인 J, 시행위탁자 원고 B, 시공사 L 및 K의 날인이 된 이 사건 건물 공급계약을 가지고 있으면서, 피고 C에 근무하던 직원 W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD에게 명의를 빌려줄 것을 부탁하여 위 직원들 명의로 이 사건 상가 건물 12개 호실에 대한 공급계약을 작성한 사실, 이후 원고 B로 하여금 신탁회사인 J에 자금집행요청을 하도록 하여 허위 분양계약에 따른 분양대행수수료로 2,734,107,398원을 F 명의 계좌로 받은 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞에서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 B는 J과 이 사건 신탁계약을 체결하였고, 원고 B는 이 사건 신탁계약상 수익자 겸 위탁자로 신탁종료 시 정산금을 받아 가는 지위에 있을 뿐인 점, 이 사건 신탁계약 특약사항 제13조에 의하면 이 사건 사업 관련 모든 자금은 J 단독명의 및 단독인감으로 계좌를 개설하여 운용하며, 자금인출 및 집행은 모두 J이 하는 점, 원고가 주장하는 분양대행수수료 2,734,107,398원 역시 원고 B가 자금집행요청을 하여 J이 이를 집행한 점 등을 알 수 있고, 이와 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 건물의 시행수탁자(분양사업자)로 자금을

관리하는 자가 아닌 수익자 겸 위탁자에 불과한 원고 B가 분양대행수수료 2,734,107,398원 상당의 손해를 입었다고 인정할 수 없다.

따라서 원고 B의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

2) 중도금대출이자 대납금 상당액 276,711,421원 부분에 관하여 가) 피고 D에 대하여

(1) 앞에서 든 증거들에 갑 제12, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D이 피고 C에 근무하던 직원들 명의로 이 사건 상가 건물 12개 호실에 대한 공급계약을 작성하고, 중도금대출계약까지 체결한 사실, 원고 B는 시행사 겸 연대보증인으로 위 중도금대출계약에 따른 대출이자 276,711,421원을 대신 납부한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고 D은 실제로 분양계약을 체결하지 않았음에도 분양계약이 체결된 것처럼 중도금대출계약을 체결하고, 원고 B로 하여금 허위의 중도금대출계약상 연대보증인의 지위로 대출이자 276,711,421원을 대신 납부하게 하였음을 인정할 수 있다.

따라서 피고 D은 원고 B에게 불법행위에 기한 손해배상으로 276,711,421원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 한편 이에 대하여 피고 D은 원고 B가 모두 알고 있었고, 이 부분 중도금이자자는 모두 회수하여 더 이상 손해도 없다고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나) 피고 C, E에 대하여

원고 B는 피고 C, E이 피고 D과 공모하여 공동불법행위를 저질렀음을 전제로 주장한다.

피고 D, E이 피고 C의 공동대표이사인 사실, 피고 E이 이 사건 관련사건의 피고인으로 형사재판을 받고 있는 사실이 인정되기는 한다. 그러나 이 사건 건물 공급계약서의 분양대행사는 F로 명기되어 있고, 이 사건에 제출된 증거들만으로는 허위의 수분양자들 중도금대출계약과 피고 C, E의 관련성은 찾아보기 어려우며, 원고 B도 피고 C, E이 구체적으로 어떠한 내용의 공모를 하여 무슨 행위를 하였는지 주장을 하거나 공모관계를 증명할 증거도 제출하지 않고 있다.

따라서 원고 B의 피고 C, E에 대한 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

3) 해약금 상당액 577,564,333원 부분에 관하여 원고 B는 피고 D, E에 대하여 이 사건 건물 Q호, R호에 관하여 물취하지 않은 해약금 577,564,333원의 지급을 구하나, 이 사건 건물 Q호, R호

공급계약서(갑 제16호증)에 의하면, 매도인은 원고 B가 아니라 J이고, 위 계약서 제5조 제1항에 따라 위약금은 시행수탁자 겸 매도인 J에 귀속되는 것으로, 위탁자에 불과한 원고 B는 이에 대한 권한이 없다.

따라서 원고 B의 이 부분 주장도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

4) T의 미지급 분양대금 상당액 103,874,073원 부분에 관하여 원고 B는 T이 분양대금 103,874,073원을 미납하고 있고, 이것이 피고들의 불법행위에 기한 것이라고 주장하나, 갑 제17호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, T의 이 사건 건물 Q호, R호 공급계약 역시 매도인은 원고 B가 아니라 J이고, 위 계약서 제1조 제1항에 따라 분양대금은 원고 B가 아닌 J에게 지급하여야 하는 것으로, 위탁자에 불과한 원고 B는 이에 대한 권한이 없다.

따라서 원고 B의 이 부분 주장도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 소결

결국 피고 D은 원고 B에게 276,711,421원 및 이에 대하여 최종 불법행위일로 원고 B가 마지막으로 중도금대출이자를 납부한 2020. 10. 28.부터 피고 D이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 4. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고 A의 피고 C, D에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고 B의 피고 D에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 원고 B의 피고 C, E에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조정웅

판사정영민

판사김윤진