

September 05, 2014

시공사 분양계약 해지시 수분양자 손해 배상책임

- 대법원 2010. 12. 9. 선고 2010다48349 판결 -

시공사가 분양계약 해제 시 분양대금이 중도금 대출금 상환에 우선 충당되도록 하는 내용의 협약을 위반한 경우, 수분양자에 대한 손해배상책임을 부담할까?

1. 사실 관계

시공사 X는 A가 분양하는 상가의 신축공사를 맡고 분양대금계좌를 공동으로 관리하기로 하고, A와 금융기관 B와 함께 중도금 대출에 관한 협약을 체결하면서 '분양계약이 해제되어 분양대금을 반환하여야 할 경우에는 B와의 사전협의를 통해 수분양자들의 대출금상환에 우선 충당되도록 한다'고 약정했다.

한편 Y는 위 상가를 분양받으면서 B로부터 중도금대출을 받았고, X는 Y의 위 대출채무를 연대보증했다. 이후 위 분양계약은 해제됐는데, 이를 통보받은 X는 위 약정과 달리 일단 분양대금을 공사대금에 충당하되 다만, 연대보증인으로서 Y의 대출금 채무를 대위변제하고 구상권을 행사하려 한다. X의 주장은 정당할까?

2. 해설

집합건물의 수분양자가 금융기관으로부터 중도금 상당의 금원을 대출받아 분양사에게 납부하고 시공사가 위 대출금반환채무를 연대보증하는 경우가 많은데, 이 경우에도 분양계약의 당사자는 분양사와 수분양자이므로 분양계약이 해제되더라도 시공사는 수분양자에게 분양대금을 반환할 의무를 부담하지 않으므로 수입한 분양대금을 분양사와 합의한 순서에 따라 공사대금에 충당할 수 있다. 물론 수분양자가 대출금을 변제하지 않는다면 연대보증인으로서 대위변제해야 할 것이고, 이후 수분양자에게 구상권을 주장할 수 있다.

그런데, 분양자와 시공사, 금융기관 사이에서 분양계약이 해제되는 경우 대출금은 분양대금 수입계좌에서 직접 금융기관에 지급함으로써 수분양자의 대출금 반환채무에 우선 충당하기로 약정하는 경우는 어떨까. 위 약정을 단지 금융기관의 대출금 회수의 편의를 위해 시공사의 협조를 구하는 정도로만 해석한다면 분양계약의 당사자도 아닌 시공사는 달리 수

분양자에 대한 의무를 부담하지 않는다. 하지만 이를 분양계약의 해제에 따른 권리관계의 해결을 합리적으로 하는 규정으로 적극적인 해석을 한다면 시공사에게도 위 약정에 따라 대출금 반환의무를 부담하는 수분양자를 보호해야 할 법적 의무가 발생하므로 시공사가 분양대금을 공사대금에 직접 충당할 수 있는 것이냐가 문제된다.

대법원은, 이 사건 협약은 단순히 시공사, 분양사, 금융기관 사이의 내부 합의에 그치는 것이 아니라 “분양수입금의 공동 관리자인 시공사가 수분양자를 위해 대출금 상환 처리사무를 이행할 의무를 부담하는 내용의 제3자를 위한 계약에 해당한다”고 판시하면서, X는 분양계약이 해제된 경우 수분양자가 반환받아야 할 분양대금을 대출금에 우선 상환해야 할 의무를 부담하고 이에 반해 자신의 공사대금 채권에 먼저 충당했다면, 이는 Y를 위한 사무처리 약정에 위반한 것이므로 이로써 Y에게 발생한 손해를 배상할 책임이 있다고 판단했다.

수분양자는 분양수입금을 대출금 상환에 우선충당하기로 하는 협약의 당사자가 아니라 하더라도 협약의 수익자 지위를 갖는다고 본 것인데, 분양계약의 해소에 따른 당사자들의 채권채무관계를 포괄적으로 청산하기 위한 협약의 목적에 부합한다는 점에 비춰 타당한 판례이다. 결국 X의 구상권 행사 자체는 받아들여지더라도 Y는 X가 처음부터 분양대금을 대출금상환에 충당하지 아니함으로써 발생한 손해를 주장해 상계 항변할 수 있다. 이처럼 협약의 내용에 따라 권리 행사 사이에 우선 순위가 있음을 주의해야 한다.

* 이 글은 2014. 8. 27자 건설경제신문에도 함께 게재되었습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.