

서울중앙지방법원 2025. 7. 10. 선고 2024가단5460987 판결

[금융기관 대출에 있어 수수된 수수료 및 신탁보수와 관련하여, 약정의 내용, 대출 경위 및 구체적 수행 업무, 근거 내규의 존재 등을 토대로 유효성과 적정성을 인정받은 사례]

1. 사안의 개요

부동산개발사업 시행사인 원고가 기존 대주단에 대한 대출금 채무의 만기가 얼마 남지 않은 상황에서 그 변제를 위해 수백억 원 규모의 대환대출을 피고 은행으로부터 받았는데,

차주인 원고가, 해당 대출이 신디케이트론이나 PF대출이 아닌 통상의 부동산 담보대출이었다는 등의 주장을 하면서, 피고 은행에게 지급 하였던 '대출 취급수수료와 원고의 임대료채권 입금 관리를 위한 채권신탁보수가 그에 관한 약정이 없었거나 불공정거래행위 또는 선량한 풍속에 반하는 행위로서 무효이며, 피고 은행의 노력 정도와 지출 비용 등에 비추어 부당하게 과다하여 신의성실의 원칙이나 형평의 원칙에 반한다'는 이유로, 피고 은행에 대하여 부당이득의 반환을 구하였습니다.

2. 변론 대응 및 법원의 판단

법무법인(유) 세종은, 원고가 대출을 위해 제공하거나 직접 작성하였던 서류들, 구체적인 대출 진행 경과 및 동시에 진행된 별건 대출의 대주 은행과의 협력 상황 등을 통해, 해당 대출이 PF대출이라는 것과 함께, 기존 대출의 만기가 얼마 남지 않은 상황에서 원고가 요청하는 대로 신속하고 집중적인 재정상태 및 담보가치 평가, 수회에 걸친 여신위원회 심사 등을 통해 대출이 이루어졌을 뿐만 아니라 원고가 기존 대출을 연장하는 경우보다 유리한 조건과 금액으로 대출을 받게 되었음을 상세히 변론하였습니다.

나아가 피고 은행의 PF대출 수수료 내규의 존재 및 내용은 물론, 당시 원고에게 별건 대출을 하여 주었던 다른 은행의 인센티브 수취 상황 등에 비추어 피고 은행이 과다한 수수료 등을 수취한 것이 아니라는 점도 적극 변론하였습니다.

이에 법원은, 법무법인(유) 세종의 주장을 모두 받아들여, 원고와 피고 은행간에 대출취급수수료 약정과 채권신탁계약이 체결되었으며 따라서 관련 수수료 및 신탁보수 지급에 대한 법적 근거가 없다는 원고의 주장은 이유 없고, 또한 피고 은행이 거래상의 지위를 부당하게 이용하여 부당한 이익을 얻고 원고에게 부당한 부담을 지우는 약정으로 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 법률행위를 하였다고 인정할 수

도 없다고 판단하여, 원고의 피고 은행에 대한 청구를 기각하였습니다.

3. 본건 판결의 의의

이 사건은 PF대출과 같은 대규모 대출에 수반하여 수수되는 수수료, 신탁보수에 관한 약정의 효력과 그 적정성이 쟁점이 된 사안에서, 수수의 직접 근거가 되는 약정의 내용은 물론 대출 금융기관의 내규, 구체적 대출 진행의 경위, 차주의 상황과 대출을 통해 얻게 된 이익, 유사 내지 관련 대출에서의 수수료 등의 수수 규모 등을 종합적으로 고려하여 그 유효성과 적정성을 실질적으로 판단한 사례입니다. 이는 향후 대출 관련 수수료, 보수의 유효성에 관한 사안에 있어서도 의미 있는 선례가 될 수 있다고 할 것입니다.

관련구성원

김태훈

변호사

02-316-1697

thunkim@shinkim.com

정홍규

변호사

02-316-4266

hkchung@shinkim.com