SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

금융회사가 취득한 금융자문수수료, 대출취급수수료, 미분양위약벌수수료가 모두 정당하게 지급된 것이므로 반환의무가 없다고 판단 받은 사례

1. 사안의 개요

피고들은 부동산 개발사업의 금융자문기관 겸 대주로 참여한 회사들로서, 원고로부터 금융자문수수료(피고 A), 대출취급수수료(피고 A, B, C) 미분양위약벌수수료(피고 A, B, C)를 각 취득하였음.

이에 대해 원고는 피고들이 취득한 수수료 중 '금융자문수수료'는 고도의 전문성이나 노력이 필요하지 않은 업무로서 수행한 용역 대비 과다하고, '대출취급수수료'는 위임 사무 자체가 수행된 적이 없어 부당하며, '미분양위약벌수수료'는 미분양 정도를 따지지 않고 정액의 위약벌을 지급하도록 하였다는 측면에서 공서양속 또는 신의칙에 반하여 무효라고 주장하면서, 위 각 수수료의 반환을 구하는 소를 제기하였음.

2. 사안의 쟁점 및 법무법인(유) 세종의 대응

법무법인(유) 세종은 피고들을 대리하여 다음과 같은 논리를 중심으로 1심을 수행하였고 1심 법원은 이를 그대로 인정하였음. 이후 원고는 1심 판결에 불복하여 항소하였으나 항소심 법원 역시 원고의 항소가 이유 없다고 보아 기각하였음.

가. 금융자문수수료 취득의 적법성 관련

원고는, 위임의 경위, 위임 업무처리의 경과와 난이도, 투입 노력의 정도, 위임인이 업무 처리로 얻게 되는 구체적 이익을 고려하여 위임계약에서 정한 보수액이 부당하게 과다하여 신의성실이나 형평의 원칙에 반한다고 볼 만한 사정이 있을 때는 그 상당 범위 내에 해당하는 보수액만을 청구할 수 있다는 대법원 판례(대법원 2016. 2. 18. 선고 2015다35560 판결)를 바탕으로, 피고 A가 취득한 금융자문수수료는 투입된 노력 대비 과다하다고 주장하였음.

이에 대해 법무법인(유) 세종은 피고 A가 1년 4개월 동안 시공사 및 신탁사를 섭외하였고, 30곳 이상의 금융기관과 협의하여 대주단을 구성하였으며, 대표주관사로서 자금 조달 전반을 설계하고 완성하였다는 취지로 주장하면서, 위 각 수행 내역에 관한 이메일 및 첨부 자료를 시기 순으로 요지를 정리하여 반박하였음.

원고는 피고 A의 수행 업무가 이메일을 발송하고 취합하는 것에 불과하고 전문적인 역량이 필요한 것이 아니라는 취지로 다투었으나, 법무법인(유) 세종은 시공사, 신탁사, 금융기관을 섭외하는 한편, 각 관계사들과 사이에 금융 조건을 조율하는 것이야말로 금융주관사의 역량이 필요한 것이므로, 이 부분 원고 주장은 금융실무에 전혀 맞지 않는다는 점을 적극 다투었음.

나. 대출취급수수료 취득의 적법성 관련

원고는, 대출취급수수료의 경우 피고들이 독자적인 사무를 수행하지 않고도 대출 실행 시점에 거액을 수취한 것이어서 위임계약의 본질에 반한다고 주장하였음.

법무법인(유) 세종은 대출취급수수료가 대출 실행 및 전산 관리 등 대출이 이루어진 것 자체에 대한 대가로 지급되는 것이고, 어떠한 위임 사무를 전제한 것이 아니라는 점, 실제로 대출취급수수료 약정에도 대출에 참여한 대가를 지급한다고만 되어 있을 뿐, 금융자문계약처럼 위임 사무를 규정하고 있지 않다는 점을 지적하며 원고 주장이 부당함을 지적하였음.

다. 미분양위약벌수수료 취득의 적법성 관련

원고는 피고들이 독점적·우월적 지위를 이용해 일방적으로 미분양위약벌수수료 약정을 강요하였고, 분양 지연에 따른 손해를 이미 연체이자로 배상받았음에도 그 18배에 달하는 위약벌을 수취하는 것은 부당하게 과다하여 무효 또는 감액 대상이 되어야 한다고 주장하였음. 아울러 분양률을 달성하지 못한 것은 코로나19 사태와 생활숙박시설의 주거 용도 사용을 제한한 건축법 시행령 개정 등 예측할 수 없었던 외부 요인으로 인해 발생한 것이므로 원고에게 전적인 책임을 묻는 것은 부당하다고 주장하였음.

이에 대해 법무법인(유) 세종은 ① 피고 A, B, C가 원고에게 미분양위약벌수수료 약정을 일방적으로 강요한 적이 없다는 점, ② 이 사건 사업은 시공사의 신용위험과 높은 분양 리스크로 인해 난이도가 높았기 때문에 분양 노력을 강제할 미분양위약벌 설정이 필수불가결하다는 점, ③ 위 약정이 없었다면 대주 섭외 자체가 불가능하거나 훨씬 높은 금리가 적용되었을 것이므로 원고에게 일방적으로 불이익한 조항이 아니라는 점, ④ 또한 기간 별로 목표 분양률을 달성하기만 하면 미분양위약벌 지급 의무 자체가 발생하지 않으므로 부당히 과다한 금액을 취득한 것이 아니라는 점 등을 설득력 있게 설명하고 원고 주장의 부당함을 적극 다투었음.

코로나19 사태와 관련한 주장에 대해서는, 코로나 19 감염증에도 불구하고 분양 자체는 차질 없이 진행되었다는 점을 다투었고, 생활숙박시설의 주거용도사용 제한은 이 사건 사업을 시작할 당시 이미 공지된 사실로서 원고 스스로도 분양모집공고에 그러한 제한 사유를 명시하였으므로 제도 변경으로 인해 분양률이 감소한 것으로 볼 수 없다고 다투었음.

라. 금융투자협회 제정 '부동산 PF 수수료의 공정성, 합리성 제고 등을 위한 모범규준' 관련 주장

원고는 금융당국과 금융투자협회가 기존 부동산 PF 수수료 수취 관행이 구조적으로 불공정하다는 전제에서 모범규준을 제정하였는데, 위 모범규준에서 별도 용역 제공이 없는 패널티 성격의 수수료 부과를 금지하고, 주선과 자문을 엄격하게 구분하고 있으며, 신용위험이나 업무원가는 대출금리에 반영하여야 하고 별도의 수수료로 부과해서는 안 된다고 규정하고 있다는 점을 지적하며 피고들이 취득한 수수료는 부당하다고 주장하였음.

이에 대해 법무법인(유) 세종은 원고가 원용한 모범규준의 경우 부칙 제2조 제2항에 따라 시행일 이후 체결된 약정에만 적용되고 그 이전에 체결된 약정에는 적용되지 않는다고 정하고 있다는 점을 지적하고, 사후적으로 제정된 모범규준의 일부 내용을 발췌해 정상적으로 체결된 수수료 약정의 효력을 부정하는 것은 부당하다는 점을 적극 다투었음.

마. 법원의 판단

법원은 피고들의 주장을 전부 받아들여 원고 청구를 기각하였음.

3. 본 판결의 의의 및 시사점

최근 부동산 PF 시장이 경색되고 개발 사업이 좌초되면서 시행사가 금융기관을 상대로 금융수수료의 반환을 구하는 소송이 늘어나고 있음. 금융수수료는 All-in-cost 또는 대출금의 일정 비율을 곱한 금액으로 산정되기 때문에 수치상 다소 과다해 보이는 면이 있으므로 금융기관으로서는 이러한 소송이 제기될 경우에 대비해 평소부터 자문 용역 제공에 관한 자료를 충실하게 유지, 관리하고 특히 해당 사업을 담당한 실무자가 시행사 등과 교신한 내역 또한 확보해 둘 필요가 있음. 또한 금융수수료는 시행사와 자유로운 합의를 통해 정해진 것임을 입증할 수 있도록 수수료 약정 당시 시행사와 소통, 협의한 내용 또한 잘 유지, 관리할 필요가 있음.

본 판결은 부동산 개발 사업 관련 금융수수료 반환 소송이 제기되었을 때, 금융기관 측에서 대응할 전략과 논리를 정립한 점에서 중요한 선례로 기능할 것으로 기대됨.

관련구성원

한성수
변호사

02-316-1673
sshan@shinkim.com

이민현
변호사

02-316-1687
mhlee@shinkim.com

조현재
변호사

02-316-1691
hjcho@shinkim.com

최지인
변호사

02-316-1882
jinchoi@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.