



책임준공 관리형토지신탁 사업에서 금전채권신탁에 따른 공사대금채권의 이전을 인정하여 선급금의 당연충당 및 상계 주장을 배척하고 보증금 청구를 전부 인용받은 사례

2026.08.27

1. 사안의 배경

원고는 책임준공 관리형토지신탁 방식으로 진행된 주상복합건물 신축사업의 수탁자로서 시공사와 도급계약을 체결하였고, 시공사는 계약 이행보증금 지급 및 선급금 반환을 위하여 피고로부터 보증서를 발급받아 원고에게 제출하였습니다. 이후 시공사의 공정 지연 등으로 도급 계약상 해지사유가 발생하자 원고는 도급계약을 해지하고 피고를 상대로 계약이행보증금 및 선급금보증금의 지급을 청구하였습니다.

한편 이 사건 도급계약에서는 공사대금 지급에 문제가 발생하거나 공사가 지체되는 등의 사유가 발생하는 경우 시공사의 공사대금채권을 금전채권신탁회사에 신탁하도록 정하고 있었고, 실제로 시공사의 공사대금채권에 관하여 금전채권신탁이 이루어졌습니다. 이에 따라 시공사의 공사대금채권이 금전채권신탁의 수탁자에게 이전된 상태에서, 피고가 해당 공사대금채권을 선급금 반환채권에 당연히 충당하거나 원고의 계약이행보증금채권과 상계할 수 있는지가 주요 쟁점으로 다뤄졌습니다.

2. 쟁점 및 법원의 판단

계약이행보증금과 관련하여 피고는 일부 공종의 분리발주로 도급금액이 감액되었으므로 계약이행보증금 역시 감액되어야 한다고 주장하였습니다. 법무법인(유) 세종은 분리발주가 도급계약에서 당초부터 예정되어 있었고, 분리발주 이후에도 시공사의 책임준공의무 등 계약상 책임 범위가 그대로 유지되므로 감액이 불가하다고 주장하였으며, 법원은 이를 받아들여 피고의 감액 주장을 배척하였습니다.

이 사건에서 핵심적으로 다뤄진 쟁점은 금전채권신탁이 이루어진 시공사의 공사대금채권을 선급금에 당연 충당할 수 있는지 여부였습니다. 피고는 도급계약이 해지되면 원고가 미지급한 공사대금은 별도의 상계 의사표시 없이 선급금에 당연히 충당되어야 하므로, 그 미지급 공사대금채권만큼 선급금 반환채권 및 이에 따른 피고의 선급금 보증책임이 감소한다고 주장하였습니다.

법무법인(유) 세종은 이 사건 도급계약에서 일정한 사유가 발생한 경우 시공사의 공사대금채권을 금전채권신탁하기로 당초부터 예정하고 있었고, 실제로 이에 따라 공사대금채권 전부가 금전채권신탁의 수탁자에게 양도되었으므로 시공사는 더 이상 원고에 대해 공사대금채권을 보유하고 있지 않다는 점을 강조하였습니다.

특히 피고는 금전채권신탁계약이 보증서 발급 이후 이루어졌다는 점을 문제 삼았으나, 법무법인(유) 세종은 금전채권신탁이 사후적으로 새롭게 도입된 구조가 아니라 보증서 발급 당시 이미 도급계약에서 예정하고 있었던 공사대금 정산방식을 구체적으로 실행한 것이라고 반박하였습니다.

법원은 이러한 법무법인(유) 세종의 주장을 받아들여, 금전채권신탁에 따라 시공사가 원고에 대하여 보유하던 공사대금채권 일체가 신탁 회사에 양도되고 원고에게 채권양도 통지까지 이루어진 이상 시공사는 더 이상 원고에 대해 공사대금채권을 보유하지 않는다고 판단하였습니다. 따라서 해당 공사대금 채권이 선급금 반환채권에 당연히 총당된다고 볼 수 없고, 피고가 이를 전제로 원고에게 상계 등을 주장할 수도 없다고 보았습니다. 또한 원고가 금전채권신탁의 제1종 수익자라는 사정만으로 이러한 결론이 달라지지 않는다고 판단하였습니다.

결국 법원은 피고의 계약이행보증금 및 선급금보증금에 관한 항변을 모두 배척하고 원고의 청구를 전부 인용하였습니다. 이 사건은 시공사의 공사대금채권에 관하여 금전채권신탁이 이루어진 경우, 그에 따른 채권양도의 법률효과를 선급금의 당연총당 및 보증기관의 보증책임 범위와 관련하여 구체적으로 판단한 사례입니다. 특히 금전채권신탁이 보증서 발급 이후 실행되었더라도 당초 도급계약에서 예정한 공사대금 지급·정산구조에 따른 것이라면 그에 따른 채권양도의 효력을 전제로 선급금보증책임의 범위를 판단할 수 있음을 확인하였다는 점에서, 유사한 사업의 공사대금 관리 및 보증금 분쟁에서 참고할 수 있는 판단기준을 제시하였다는 의미가 있습니다.

관련구성원

전용희

변호사

02-316-4826

yhjeon@shinkim.com

허현

변호사

02-316-4643

hheo@shinkim.com

신나리

변호사

02-316-4288

nrshin@shinkim.com