

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다245408 질권실행에 따른 공사대금 청구의 소
원고, 상고인 비온드캐피탈소셜대부 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) 케이에이치엘
담당변호사 김현석
피고, 피상고인 아시아신타크 주식회사
소송대리인 법무법인(유한) 세종
담당변호사 김재황 외 2인
원 심 판 결 서울고등법원 2020. 6. 11. 선고 2019나2050374 판결
판 결 선 고 2022. 3. 31.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서 등은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 서안홀딩스 주식회사(이하 '서안홀딩스'라 한다)는 '감포해양관광단지 소형숙박시설 2 라마다호텔'을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진한 회사이고, 주식회사 대명토건(이하 '대명토건'이라 한다)은 서안홀딩스로부터 위 호텔의 신축 공사를 도급받은 회사이다.

나. 서안홀딩스, 대명토건, 주식회사 예가람저축은행(이하 '예가람저축은행'이라 한다)은 예가람저축은행이 수분양자에게 중도금 대출을 하고, 서안홀딩스와 대명토건이 위 중도금 대출에 대하여 연대보증을 하는 업무협약을 체결하였다(갑 제16호증).

다. 서안홀딩스, 대명토건은 2017. 2. 23. 신탁회사인 피고와 관리형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 그 계약서와 특약사항에 기재된 주요 내용은 다음과 같다. ① 서안홀딩스는 피고에게 사업부지와 신축 호텔 등을 신탁하여 이 사건 사업을 시행하도록 한다(계약서 제1조, 특약사항 제4조). ② 피고는 서안홀딩스와 대명토건 사이에 체결된 공사도급계약을 승계한다(계약서 제13조, 특약사항 제15조). ③ 제1순위 우선수익권은 예가람저축은행에 있고 그 범위는 '중도금대출 연대보증과 관련하여 서안홀딩스가 예가람저축은행에 대하여 부담하는 현재 또는 장래의 모든(구상)채무'로 한다. 제2순위 우선수익권은 대명토건에 있고 그 범위는 '중도금대출 연대보증과 관련하여 서안홀딩스가 대명토건에 대하여 부담하는 현재 또는 장래의 모든(구상)채무'로 한다. 제3순위 우선수익권은 대명토건에 있고 그 범위는 '공사도급계약에 따라 서안홀딩스가 대명토건에 대하여 부담하는 현재 또는 장래의 모든 공사의 지급채무(이하 이에 대응하는 채권을 '이 사건 공사비 채권'이라 한다)'로 한다(특약사항 제10조).

라. 원고는 2017. 7. 25.경 대명토건에 53억 원을 대출하였다. 원고와 대명토건은 위 대출원리금 채무를 담보하기 위해 '이 사건 신탁계약상 대명토건의 수익권과 공사비채권'을 근질권의 목적으로 하는 근질권설정계약을 체결하였다. 피고는 2017. 7. 27.경 위 근질권설정과 관련하여 원고에게 질권설정승낙서(이하 '이 사건 질권설정승낙서'라 한다)를 작성·교부하였는데, 위 질권설정승낙서의 '질권의 목적물란'에는 '질권설정자의 수익권 및 공사비 채권'이라고 기재되어 있으나, 그 하단에는 '상기 표시 관리형 토지 신탁 관련하여 질권자 원고와 질권설정자 대명토건이 체결한 근질권설정계약에 의거하여 제2순위 우선수익권의 질권설정을 상기 조건으로 승낙합니다.'라는 문구(이하 '이 사건 문구'라 한다)가 기재되어 있다.

2. 피고가 이 사건 공사비 채권에 대해서도 질권설정을 승낙하였는지(상고이유 제1, 2점)

가. 계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정해야 한다. 그러나 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 문언의 내용, 계약이 이루어지게 된 동기와 경위, 당사자가 계약으로 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약내용을 합리적으로 해석해야 한다. 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석해야 한다(대법원 2021. 12. 30. 선고 2021다264420 판결 참조).

나. 원심은 다음과 같은 이유를 들어 피고가 제2순위 우선수익권에 대해서만 질권설

정을 승낙한 것이고, 이 사건 공사비 채권에 대해서는 질권설정을 승낙한 것으로 볼 수 없다고 판단하였다. ① 원고는 대부업과 대부중개업 등을 목적으로 하는 법인으로서 자금의 대부, 그에 따른 담보의 확보 등을 주된 업무로 한다. ② 이 사건 질권설정 승낙서 하단에는 다른 내용보다 더 큰 글씨로 이 사건 문구가 기재되어 있다. 그 문언에 따르면 질권설정승낙의 대상이 제2순위 우선수익권에 한정된다는 것이 명확하다. ③ 이 사건 질권설정승낙서의 '질권의 목적물란'에서는 수익권과 공사비 채권을 구별하고 있는데, '특기사항'란에는 '본건 수익권'이라고 기재하고 있을 뿐이고 이 사건 공사비 채권을 언급하고 있지 않다. ④ 원고와 대명토건 사이에 작성된 근질권설정계약서에도 근질권의 목적을 "수익권(본건 수익권) 및 공사비 채권"이라고 기재하여 양자를 구별하고 있다. ⑤ 이 사건 공사비 채권을 질권설정승낙의 대상에 포함시키기로 하는 별도의 합의가 있었다고 볼 자료가 없고 이 사건 문구가 단순히 인쇄된 예문이라고 보기도 어렵다.

다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심판결은 정당하고 상고이유 주장과 같이 계약의 해석에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 없다.

3. 제2순위 우선수익권에 대한 질권설정승낙의 효력이 이 사건 공사비 채권에도 미치는지(상고이유 제3점)

가. 이 부분 상고이유 주장은, 피고가 대명건설의 우선수익권에 대하여 질권설정을 승낙한 이상 우선수익권의 부종성에 따라 원인채권인 이 사건 공사비 채권에도 질권설정승낙의 효력이 미친다는 것이다.

위탁자가 자신이 소유하는 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하여 건물을 신

축·분양하는 사업을 시행하게 하고 대주와 시공사를 우선수익자로 정하는 관리형 토지 신탁을 한 경우, 특별한 사정이 없는 한 우선수익권은 원인채권과는 독립한 신탁계약상 별개의 권리가 된다(부동산 담보신탁에 관한 대법원 2017. 6. 22. 선고 2014다225809 전원합의체 판결, 대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다52589 판결 참조). 이러한 경우 우선 수익권은 원인채권과 별도로 담보로 제공될 수 있으므로 우선수익자인 시공사가 우선 수익권에 질권을 설정하는 것에 대하여 수탁자가 승낙했다고 해서 그 원인채권에 대해서까지 질권설정승낙의 효력이 발생한다고 볼 수 없다.

한편 위에서 보았듯이 이 사건 질권설정승낙서에 따라 질권설정을 승낙한 제2순위 우선수익권의 경우 그 원인채권은 대명토건이 중도금대출과 관련하여 보증책임을 이행 하게 될 경우에 발생하는 구상금 채권이다(이 사건 공사비 채권은 제3순위 우선수익권의 원인채권이다). 이에 비추어 보더라도 이 부분 상고이유 주장은 받아들일 수 없다.

나. 원심이 같은 취지에서 우선수익권에 대한 질권설정승낙만으로 이 사건 공사비 채권에 대한 질권설정승낙의 효력이 발생한다고 볼 수 없다고 판단한 것은 정당하다. 원심판결에 상고이유 주장과 같이 우선수익권의 법적 성격, 민법 제352조에 관한 법리 등을 오해한 잘못이 없다.

4. 질권실행에 따라 원고가 지급받을 우선수익금이 있는지(상고이유 제4점)

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 질권실행에 따라 원고가 지급받을 우선수익금이 없다고 판단한 것은 정당하다. 원심판결에 상고이유 주장과 같이 증명책임이나 지적의무에 관한 법리 등을 오해한 잘못이 없다.

5. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 대

법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노정희

주 심 대법관 김재형

 대법관 안철상

 대법관 이흥구