

대 구 지 방 법 원

제 1 3 민 사 부

판 결

사	건	2010가합9089 손해배상(기)
원	고	A 주식회사의 소송수계인 회생채무자 A의 관리인 B 소송대리인 변호사 000
피	고	1. C 2. D 3. E 4. F 5. G 6. H 7. I 피고들 소송대리인 00 법무법인 담당변호사 000
변	론	종 결
판	결	선 고

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 425,566,620원 및 이에 대한 2010. 9. 10.부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

소외 회생전 A 주식회사는 토목건축 및 포장공사업 등을 영위하는 회사로서 2011. 3. 17. 수원지방법원 2011회합13호로 회생절차가 개시됨에 따라 원고가 회생전 A 주식회사(이하 회생개시결정 전후를 불문하고 '원고'라고만 한다)의 업무수행과 재산관리 및 처분권한을 갖게 되었다.

소외 J재건축조합(이하 '재건축조합'이라 한다)은 주택건설촉진법령과 그 규약이 정하는 바에 따라 재건축사업 시행구역 안의 주택 등을 철거하고 그 철거한 대지 위에 새로운 주택 등을 건설하여 조합원의 주거안정 및 주거수준의 향상을 도모하고 도시의 건전한 발전에 이바지하는 것을 목적으로 2003. 6. 27. 대구 00구청으로부터 설립인가를 받아 설립된 법인이다.

피고들은 아래와 같이 원고와 재건축조합이 2003. 6. 24. J재건축사업의 공동사업주

체가 되어 재건축사업을 추진한다는 내용의 공사계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결할 당시 위 재건축조합의 임원으로서 재건축조합의 계약채무 이행 또는 불이행에 따른 채무에 대하여 연대하여 책임을 지기로 하는 내용의 이 사건 계약서의 연대보증인란에 주소, 직책, 성명, 주민등록번호를 쓰고 날인하였다.

나. 이 사건 계약의 주요 내용

(1) J재건축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 개요

아래 사업의 공동사업주체인 00재건축 조합(조합장 K, 이하 “갑”이라 한다)과 A 주식회사(대표이사 L, 이하 “을”이라 한다)는 대구시 00구 00동 000-0번지 외 000필지의 재건축사업에 필요한 사항을 정하기 위하여 상호간에 아래 및 별첨 계약조건과 같이 약정한다.

1. 사업의 명칭: 000재건축사업
2. 사업의 위치: 대구시 00구 00동 000-0번지 외 000필지
3. 사업부지면적: 18,483㎡ (5,591평)
4. 사업의 내용: 관할 지방자치단체장이 승인한 건축시설의 신축공사
 - 연면적: 48,032㎡, · 용적율: 233.43%
 - 층수: 지하 1층, 지상 11~26층, · 세대수: 379세대
5. 사업방법: “갑”의 소유 토지에 대한 아파트 및 부대복리시설의 대물변제 방법
6. 공사기간: 착공 신고일로부터 32개월

(2) 공사계약조건

제4조 (사업시행의 방법)

- ① 갑은 갑과 갑의 조합원이 소유하고 있는 대구시 00구 00동 000-0번지 외 000필지의 토지 소유권 및 대지 사용권을 확보하여 을에게 제공하며, 을은 이에 대한 대가로 신축된 아파트 및 부대 복리시설을 대물로 갑에게 공급한다.
- ② 을은 갑이 제공한 제1항의 대지에 관한 지방자치단체장이 승인한 설계도서, 계약조건 등의 내용에 따라 필요한 사업경비를 투입하고 건축시설을 시공하여 갑이 제공한 토지에 대한 대물변제 조건으로 신축된 아파트 및 부대복리시설을 갑에게 공급하며 잔여 건축시설은 일반분양하여 공사비 및 사업경비(이하 ‘건설사업비’라 한다)로 충당한다.

③ 갑의 조합원의 이주에 필요한 자금은 을이 6,600,000,000원을 초과하지 않는 범위 내에서 갑의 조합원에게 금융기관으로 하여금 대출을 알선할 수 있으며 이때 갑의 조합원은 제15조의 규정에 따라 원금을 상환하여야 하고, 조합원 이주 대금에 대한 이자는 을이 부담한다.

④ 재건축 사업 부지에 편입되는 부지 중 재건축 결의에 동의하지 아니한 자의 소유권 확보에 갑이 주관하되 을이 적극 협조한다.

⑤ 사업승인 전까지 갑과 갑의 조합원들의 토지소유권을 갑의 조합원이 갑에게 신탁등기 완료하여야 한다.

제7조 (계약이행보증)

① 갑과 을은 본 계약의 이행을 보증하기 위하여 갑은 임원 및 대의원 전원을 연대보증인으로 세워야 하고 을은 M(주)를 연대보증인으로 한다.

② 갑 및 을의 연대보증인이 사망 또는 파산 등으로 인하여 보증인의 자격을 상실한 경우에는 다른 연대보증인으로 교체할 수 있으며, 교체된 연대보증인은 종전의 의무사항을 승계한다.

③ 연대보증인은 갑과 을의 계약의무 불이행에 따른 채무에 대하여 각각 갑과 을에 연대하여 책임을 진다.

제8조 (인·허가 업무의 주관)

당해 사업과 관련한 인·허가 등 제반업무는 공동사업주체인 갑과 을 공동명의로 하되 을이 주관하기로 하며, 갑은 이에 적극 협조하여야 한다.

제9조 (공부정리 등)

종전토지 등에 대한 권리정리, 소유권 이외의 권리(저당권, 임차권, 지상권 등) 정리, 건축시설의 준공 후 조합원 입주 아파트 및 복리시설의 보존등기는 갑 또는 갑의 조합원의 책임과 비용으로 처리하며, 제 측량에 의한 지적정리, 신탁등기 및 해지비용, 재건축 결의에 찬성하지 아니한 자의 소유권확보(갑이 제시한 금액) 등 관련비용, 건축시설의 준공 후 일반분양분 아파트의 보존등기비, 기타 공부 정리는 을의 책임과 비용으로 처리한다.

제12조 (사업경비의 지원)

① 을은 갑의 조합원분 아파트 및 복리시설의 보존등기비 등 갑이 지출하여야 하는 비용을 제외한 설계비, 감리비, 인허가비, 지질조사비, 일반분양분에 대한 보존등기비, 채권매입자금, 토지의 매입자금 등 신축아파트 사업추진에 필요한 일체의 경비를 대여기로 한다.

② 갑은 사업경비와 관련된 제반 증빙서류를 을에게 제출하여야 하며, 사업경비의 지

원시기와 방법은 갑과 을이 협의하여 결정한다.

제13조 (조합운영비의 지원)

을은 갑에게 조합운영에 필요한 경비로 4개월을 넘지 않는 범위 내에서 매월 4,000,000원을 지급하기로 한다.

제26조 (계약의 해제 및 해지)

① 갑은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 을이 계약을 이행할 수 없다고 객관적으로 판명된 경우에는 30일의 계약이행 기한을 정하여 서면으로 통보한 후, 동 기한내에 이행되지 아니한 경우 본 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있고, 계약의 전부가 해지 또는 해제되었을 때에는 을은 당해 공사를 즉시 중지하고 모든 공사기구들을 공사장으로부터 철거하여야 하며 이로 인하여 발생하는 손해는 을이 배상한다.

1. 을이 정당한 사유없이 약정한 착공기일을 경과하여도 공사를 착수하지 아니한 경우
2. 을의 책임있는 사유로 인하여 공사기간 내에 공사를 완성할 가능성이 없다고 객관적으로 판단되는 경우
3. 기타 을이 계약조건을 위반함으로써 계약의 목적을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우

② 을은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 공사의 계속 수행이 불가능하다고 객관적으로 판명된 경우에는 30일의 계약이행 기한을 정하여 서면으로 통보한 후, 동 기한 내에 이행되지 아니한 경우 공사를 중지하고 본 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 갑은 을로부터 차입한 제반 대여금과 기성부분의 공사금액 등을 지체 없이 정산하여야 한다.

1. 갑의 귀책사유로 공사기간이 3개월 이상 지연되었을 경우
2. 갑이 정당한 사유 없이 본 계약을 이행하지 않거나, 계약사항에 정한 협의에 불응하여 공사의 계속적인 수행이 불가능하다고 객관적으로 판단되는 경우
3. 기타 갑이 계약조건을 위반하여 약정목적을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 계약이 해지된 때에는 갑과 을은 지체없이 기성부분의 공사금액을 정산하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 계약의 해제 또는 해지로 인하여 손해가 발생한 경우에는 상대방에게 그에 대한 배상을 청구할 수 있다.

다. 이 사건 사업의 진행 경과 및 이 사건 계약의 해지

(1) 주택재건축사업인가신청서의 제출

재건축조합은 2004. 8. 31. 대구시 00구청장에게 이 사건 사업 시행을 위하여 주택재건축사업인가신청(이하 '이 사건 인가신청'이라 한다)을 하였다.

(2) 이 사건 인가신청 후 반려 전 원고와 재건축조합 사이에 오간 공문의 내용

일 자	발 신	수 신	내 용
2005. 11. 8.	원고	조합	00구청의 2005. 9. 9.자 보완기한 연기통지에 따라 사업시행인가를 얻기 위해서는 2005. 12. 7.까지 미동의 소유자 매도청구 소송을 접수하고 2005. 12. 14.에는 사업시행인가 보완서류를 접수하여야 하는데, 현재 동의율은 62명/108명으로 57.4%에 불과하므로 위 일정에 따른 사업추진이 원활히 이루어질 수 있도록 협조를 구함
2005. 12. 1.	조합	원고	조합은 2005. 10. 29. 총회에서 결의한 사업변경안에 따라 신동의서 징구 등 원고와 협의한 일정대로 최선을 다하고 있으니 원고도 실질적으로 참여하여 공동시행사로서의 책임을 지고 적극적으로 협조해 주기를 바람
2005. 12. 13.	원고	조합	2005. 12. 12. 현재 동의율 현황은 조합원 76명/133명으로 57.14%에 불과하고, 00구청 담당직원과 협의한 결과 2005. 9. 9.자 보완기한 연기시 협의한 동의율을 충족하지 못하여 사업시행인가 보완서류 접수가 곤란한 것으로 확인되었으므로, 재건축조합이 00구청과 먼저 협의하여 접수요건을 조성하여야 재건축조합에 매도청구소송비용 대여가 가능함
2005. 12. 22.	원고	조합	도시 및 주거환경 정비법 등 관련 법령에 따라 적법한 절차와 방법으로 매도청구소송 및 사업시행인가 업무를 진행하기 바라며, 그럼에도 불구하고 사업시행인가 신청이 반려될 경우 기 투입비용에 대해 재건축조합으로부터 구상하겠음
2005. 12. 22.	조합	원고	사업시행인가를 위해 법에 의한 미동의자 매도청구소송을 하려고 하니 12월 26일까지 비용을 지급하기 바라고, 조합의 모든 노력에도 불구하고 사업시행인가가 반려된다면 실질적 업무 진행의 책임이

			있는 원고의 업무태만 때문임
--	--	--	-----------------

(3) 2006. 1. 5. 대구시 00구청장의 이 사건 인가신청 반려

대구시 00구청장은 2006. 1. 5. 재건축조합에게 이 사건 인가신청에 대하여, ① 소유권 확보를 위한 매도청구소송을 하기 위해서는 주민동의율이 조합원 자격 대상 전체 토지등 소유자의 5분의 4 이상이 되어야 하는데 이 요건이 결여되었고, ② 2005. 10. 29. 총회 개최 후에도 주민의 실질적인 재건축 동의율은 60% 미만으로 저조한 실정이어서 아직도 많은 주민이 재건축에 참여할 적극적인 의사가 없는 것으로 보인다는 이유로 이 사건 인가신청을 반려한다는 통지를 하였다.

(4) 위 반려 이후 원고와 재건축조합 사이의 공문 내용

일 자	발 신	수 신	내 용
2006. 2. 23.	원고	조합	이 사건 계약서 제26조 제2항에서 정하고 있는 30일의 최고 후 계약이행기간인 2006. 3. 31.까지 사업시행인가반려 사유에 해당하는 주민동의요건 충족할 것을 요구하며, 그렇지 아니하고 재건축사업의 지속적인 추진이 불가능 할 경우 계약을 해제하고 기 투입비용을 구상하겠다는 의사 표시
2006. 4. 5.	조합	원고	원고의 적극적이지 못한 태도를 탓하며 2006. 3. 2. 토지등 소유자 동의율 81.48%(토지등 소유자 135명 중 110명의 동의를 얻었음)를 확보하여 사업시행인가 신청 요건을 충족하였음을 통보하면서 조합원들의 진정서를 첨부하여 재건축사업추진을 독촉
2006. 4. 26.	원고	조합	2004. 8. 31.사업시행인가 신청 후 원고의 조합 운영비, 설계비용 및 매도청구소송 비용 지원 등 원만한 업무 협조에도 불구하고, 2006. 1. 5. 동의율 확보의 미충족 및 매도청구소송 요건 결여로 결국 사업시행인가 신청이 반려되었고, 이는 이 사건 계약 제4조에 따라 재건축조합의 책임이며, 사업시행인가 재신청시 세대수 감소 등 현저한 사업성 저

			하로 인하여 약정조건대로의 사업추진이 불가능한 상태이므로, 원고는 이 사건 계약서 제26조 제2, 3, 4항에 기하여 재건축조합과의 이 사건 계약을 해제한다. 따라서, 이미 지급한 대여금 425,566,620원을 2006. 5. 6.까지 반환해 줄 것을 요청
2006. 5. 2.	조합	원고	이 사건 사업의 시공사 및 공동시행사로서의 의무와 책임인 사업시행인가 신청 및 미동의자 처리(협의매입 포함) 등 신속한 업무추진 이행과 조합 운영비 등 사업추진경비를 대여하여 줄 것을 요청

(5) 이 사건 계약의 합의해제

재건축조합은 2006. 7. 26. 지난 5개월간 000재건축사업의 재추진과 관련하여 원고와 서로 협의를 진행하였으나 합의에 이르지 못해 유감이고, 000재건축 공동사업 계약의 해제에 동의하며, 계약의 해제에 따른 제반문제는 재건축조합이 새로운 시공사를 선정한 후 상호 협의처리 되기를 바란다는 내용으로 원고에게 공문을 보냈다.

(6) 합의해제 후 대여금 반환 요청

일 자	발 신	수 신	내 용
2006. 8. 22.	원고	조합	2006. 4. 26. 해제통보 이후 재건축조합과 지난 3개월 간 000 재건축사업의 재추진과 관련하여 협의를 진행하였으나 결국 합의에 이르지 못하였는바, 이미 투입한 비용을 2006. 12. 31.까지 반환해 줄 것을 요청
2007. 1. 30.	원고	조합	대여금 425,566,620원의 반환을 재차 독촉
2007. 3. 7.	조합	원고	이 사건 사업에 대한 실질적 책임과 의무는 공동사업시행자인 원고에게 있으며, 원고의 대여금(사업추진비)에 대하여는 조합이 새로운 시공사를 선정한 후 상호 협의처리 되기를 바람

(7) 재건축조합의 2010. 12. 22. 약정해제권행사

한편, 재건축조합은 이 사건 소송 계속 중, 피고들의 2010. 12. 22.자 준비서면을 통하여 이 사건 계약이 아직 해제되지 않았음을 전제로, 원고에게 위 준비서면을 송달 받은 날로부터 30일 내에 이 사건 계약의 이행으로서 00구청장에게 다시 주택재건축 사업인가신청을 할 것을 촉구하고, 만약 그때까지도 원고가 이를 이행하지 않을 경우 이 사건 계약서 제26조 제1항 제3호에 의해 계약을 해제하며, 아울러 위 계약서 제26조 제4항에 따라 원고의 계약 위반으로 인하여 재건축조합이 입은 손해에 대하여 손해배상청구를 하겠다는 뜻을 밝혔으나, 원고는 이 사건 계약이 이미 해제되었음을 이유로 이에 응하지 아니하였다.

라. 원고가 재건축조합에게 대여한 자금의 사용내역

구분	대여금 내역	대여일	금액(원)	비고
1	시행사 행사비 대여	2003. 5.	3,000,000	
2	조합원 신탁등기 비용	2004. 4.	5,901,800	
3	안전진단비 및 감정평가비	2004. 6.	48,535,000	
4	컨설팅사 용역비	2004. 6.	80,000,000	
5	설계용역비 계약금	2004. 7.	36,324,820	
6	미동의자 추가비용	2005. 7.	116,805,000	설계비 및 매도청구 소송비용으로 전용
7	임시총회 비용	2005. 11.	3,000,000	
8	조합운영비 33회	2003. 7. ~ 2006. 3.	132,000,000	
합 계			425,566,620	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 증인 N, O의 각 일부 증언, 이 법원의 00구청

장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 계약 해제에 대한 원고와 재건축조합의 귀책사유 유무에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 계약이 재건축조합의 귀책사유로 인하여 해제되었으므로 조합이 원고에게 부담하는 원상회복채무의 연대보증인인 피고들은 연대하여 원고가 이 사건 계약에 따라 재건축조합에게 이미 지급한 대여금 425,566,620원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 피고들의 주장

피고들은 재건축조합 측에 귀책사유가 없으므로 원고의 2006. 4. 26. 해제의 의사표시로 이 사건 계약이 해제된 것이 아니고, 2006. 7. 26. 재건축조합의 합의해제 의사표시는 새로운 시공사가 선정되는 것을 전제조건으로 한 것이었는데 그 후 새로운 시공사가 선정되지 아니하였으므로 효력이 없으며, 오히려 원고에게 귀책사유가 있고, 원고가 이 사건 계약의 이행을 최고하는 재건축조합의 의사표시가 기재된 피고들의 2010. 12. 22.자 준비서면을 송달받은 날부터 30일내에 사업재개를 하지 아니하였으므로, 이로써 이 사건 계약이 해제되었으며, 원고는 위 계약해제에 따라 재건축조합이 입은 손해를 배상할 의무가 있다고 주장한다.

다. 판단

(1) 재건축조합의 귀책사유로 인하여 이 사건 계약이 해제되었는지 여부

위 기초사실에 의하면 재건축조합이 신청일로부터 1년 6개월 정도가 지난 후인 2006. 1. 5.에 이르기까지 재건축조합이 책임지기로 한 부분인 주민동의율 요건을 갖추지 못함으로써 이 사건 인가신청이 반려된 사실은 인정되나, 을 제2호증의 3의 기재,

증인 ○의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 재건축조합에게 2006. 2. 23.자 공문에 의하여 주민동의요건을 갖추어 사업을 추진할 것을 최고하면서 설정한 기한인 2006. 3. 31.이 경과하기 전인 2006. 3. 2.에 재건축조합이 2006. 2. 13. 00구청장에게 제출한 주택재건축정비사업 조합변경인가신청에 의하여 재건축조합의 조합원을 110명으로 변경하는 내용의 변경인가가 이루어졌고, 이로써 토지등 소유자 동의율이 81.48%에 이르게 되어 사업시행인가 요건인 80%를 충족하게 되었으며, 같은 날 이를 원고에게 구두로 통지한 사실이 인정된다.

그렇다면, 원고가 해제권을 행사하기 전에 그 해제사유가 소멸하였다고 할 것이므로 재건축조합의 귀책사유로 인하여 이 사건 계약이 해제되었다고 볼 수는 없다.

(2) 원고의 귀책사유로 인하여 이 사건 계약이 해제되었는지 여부

원고는 앞서 본 바와 같이 2006. 4. 26. 해제의 의사표시를 한 이후로 이 사건 계약은 해제되었다고 주장하면서 사업의 진행을 중단하였는데, 원고가 해제권을 행사하기 전에 이미 해제사유가 소멸한 사실은 위와 같으므로 이는 정당한 해제 주장이라 할 수 없고, 그와 같은 원고의 행위는 이 사건 계약 제26조 제1항 제3호에 의하여 원고가 계약조건을 위반함으로써 계약의 목적을 달성할 수 없게 된 경우에 해당된다고 볼 여지가 있다.

그러나, 앞서 본 바와 같이 재건축조합은 2006. 7. 26. 이미 원고에게, 원고의 해제 의사표시에 동의하며, 원고의 대여금은 조합이 선정하는 새로운 시공사와 협의하여 처리하기를 바란다는 내용의 공문을 보내었는데, 위 공문의 취지가 피고들의 주장과 같이 조건부 해제의 의사표시라고 보기는 어렵고, 당시의 정황, 원고와 재건축조합의 진정한 의사, 그 이후에 오고간 공문의 내용 등을 종합하여 보면 위 2006. 7. 26.자 공문

의 내용은, 원고의 해제 의사표시에 동의하고 이미 수령한 대여금에 대한 원상회복 의무가 있음은 인정하나, 건설업계의 관행에 따라 새로운 시공사가 선정되면 그 새로운 시공사가 재건축조합을 대신하여 대여금을 반환해 줄 것이니 새로운 시공사와의 사이에서 정산하라는 의미로 해석된다.

그렇다면, 위 합의해제 이후 재건축조합의 예상과 달리 새로운 시공사가 선정되지 않았다는 사정은 해제 이후의 예상치 못한 사정에 불과하고, 새로운 시공사의 선정이 합의해제의 효력발생을 위한 정지조건에 해당한다고 볼 수 없는 이상, 이를 이유로 위 합의해제의 효력을 부인할 수는 없다 할 것이어서, 위 합의해제의 효력이 없음을 전제로 하는 피고들의 위 주장은 이유 없다.

(3) 소결론

그렇다면 이 사건 계약은 재건축조합 또는 원고의 귀책사유로 인하여 해제된 것이 아니어서, 상대방의 귀책사유로 인하여 이 사건 계약이 해제되었다는 원고와 피고의 주장은 모두 이유 없고, 다만, 이 사건 계약에 대하여는 2006. 7. 26. 양 당사자 사이의 의사합치에 따른 합의해제에 의하여 해제의 효력이 발생하게 되었다고 할 것이므로 피고들은 그에 따른 재건축조합의 원상회복책임에 대한 연대보증채무를 부담하게 된다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 원고가 지출한 금전은 그 명칭이 대여금이라 하더라도 실질적으로는 투자금이라는 주장에 대한 판단

(1) 주장의 요지

피고들은, 재건축조합의 조합원들은 자신들이 출자한 토지의 가액을 원고가 신축하는 아파트로 대물변제 받을 뿐이고, 재건축사업으로 인한 수익은 원고가 갖는 것이

므로, 이 사건 사업에 소요되는 모든 비용은 당연히 원고가 부담해야 하며, 원고가 이 사건 사업과 관련하여 지출한 금원은 스스로의 사업비용으로 지출한 것이어서 대여금이라는 명칭에도 불구하고 실질적으로는 투자금에 해당하기 때문에 재건축조합이 이를 변제하여야 할 아무런 이유가 없다고 주장한다.

(2) 판단

앞서 인정한 사실 및 앞서 든 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉, 도시 및 주거환경정비법은 주택재건축사업의 원칙적인 주체를 재건축조합으로 정하면서, 조합원의 과반수의 동의를 얻으면 시장·군수 또는 주택공사 등과 이를 공동으로 시행할 수 있도록 규정하고 있으므로, 비록 이 사건 계약서에 원고가 공동사업시행자로 기재되어 있다고 하더라도 원고의 실질적인 지위는 시공사에 불과하고, 재건축사업시행의 주체는 재건축조합인 점, 이 사건 계약에 의하면 원고는 재건축조합에게 설계비, 감리비, 인허가비, 지질조사비, 일반분양분에 대한 보존등기비, 채권매입자금, 토지의 매입자금 등 신축아파트 사업추진에 필요한 일체의 경비를 대여하고(이 사건 계약 제12조), 조합운영비로 40개월을 넘지 않는 범위 내에서 매월 4,000,000원을 지급하기로 하였는바(이 사건 계약 제13조), 이는 재건축사업의 시행주체로서 재건축조합이 지출하여야 할 비용이지만, 재건축조합의 자력이 없는 관계로 시공사인 원고가 우선 이를 대여해준 것으로 보아야 하는 점, 대여금의 사용내역을 보더라도 시공사가 공사를 하기 위하여 지출한 비용이 아니라, 인가요건을 갖추기 위해 소요된 비용, 조합 운영을 위하여 필요한 비용 등 이 사건 사업의 진행을 위하여 필요한 비용으로서 궁극적으로는 재건축조합이 원고에게 상환하여야 할 비용인 점, 건설업계의 관례에 의하면 이 사건과 같이 중도에 시공사가 공사를 중단 또는 포기하게 되는 경우, 통상 새로운

시공업체가 기존의 시공업체가 지출한 비용을 조합에 대신하여 보전하여 주고 사업 완료 후 이를 조합으로부터 상환받는 형식으로 원상회복이 이루어지는데, 이 사건에서는 재건축조합이 새로운 시공업체를 구하지 못하는 사정이 발생함에 따라 재건축조합의 연대보증인들인 피고들에게 대여금의 반환을 구하게 된 점 등에 비추어 보면 원고가 조합에 지급한 금원은 이 사건 사업이 완료된 후 재건축조합이 원고에게 변제하여야 하는 대여금이라고 보아야 하고, 이를 두고 원고가 사업주체로서 스스로 지출한 투자금이라고 할 수는 없으므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 계약해제에 따른 연대보증책임은 지지 않는다는 피고들의 주장에 대한 판단

(1) 주장의 요지

피고들은 재건축조합의 임원들이라는 이유로 이 사건 계약의 이행에 따른 채무에 대하여 연대보증하였을 뿐이므로, 이 사건 계약의 해제에 따른 재건축조합의 원상회복 채무에 대하여까지 연대보증책임을 질 의무는 없다고 주장한다.

(2) 판단

피고들이 이 사건 계약서에 재건축조합의 연대보증인으로 기재된 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 계약서 제7조 제1, 3항은 "재건축조합과 원고는 이 사건 계약의 이행을 보증하기 위하여 재건축조합은 임원 및 대의원 전원을 연대보증인으로, 원고는 M 주식회사를 연대보증인으로 하고, 연대보증인은 재건축조합과 원고의 계약의무 불이행에 따른 채무에 대하여 각각 재건축조합과 원고에 연대하여 책임을 진다"고 정하고 있는바, 위 조항의 문언해석상 계약이 이행되는 경우의 채무 뿐 아니라, 계약이 불이행되는 경우 그에 따른 원상회복채무 또는 손해배상채무 등도 피고들이 보증하는 채무 범위에 포함되는 것이 분명하고, 위 조항은 주채무자의 계약불이행시 연대보증인이 책

임을 지는 경우를 주채무자에게 귀책사유가 있는 때로 한정하고 있지도 아니하다.

따라서 피고들은 위 연대보증계약에 따라 이 사건 계약의 해제에 따른 재건축조합의 원상회복채무에 대하여도 재건축조합과 연대하여 원고에게 변제할 의무가 있다고 할 것이어서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 피고들은 위 연대보증계약에 따라 연대하여 원고에게, 원고가 재건축조합에게 지급한 대여금 425,566,620원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 최종 송달일 다음 날인 2010. 9. 10.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 남근욱

 판사 이동진

 판사 최선재