

서울중앙지방법원 2023. 1. 11 선고 2021가합560956 판결 [보증채무금]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 로드맵

담당변호사 이예슬

피고B지구도시개발사업조합

소송대리인 법무법인 시그니처

담당변호사 이인준

변론 종결2022. 11. 30.

판결 선고2023. 1. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,000,000,000원 및 그중 2,000,000,000원에 대하여는 2016. 8. 12.부터 2021. 7. 6.까지, 1,000,000,000원에 대하여는 2016. 10. 12.부터 2021. 7. 6.까지 각 연 24%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 부동산 개발사업 및 분양대행업 등을 목적으로 설립된 회사이다.
- 2) 피고는 청주시 흥덕구 C 일원 약 138,000m²(이하 '이 사건 사업 부지'라 한다)를 사업시행구역으로 하는 도시개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 목적으로 도시개발법 제13조에 의해 위 토지의 소유자들을 조합원으로 하여 설립된 조합이다.
- 3) D는 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)의 대표이사이다. F은 D의 동생으로 E의 이사 및 감사로 각 재직하였다.

나. 이 사건 사업의 추진 및 G의 설립 경위

- 1) E은 이 사건 사업을 추진하고자 2005년경부터 이 사건 사업 부지 일부를 매입하여 왔고, 그 중 청주시 흥덕구 H 대 598m² 외 3필지(일부 지분만 매입된 토지의 경우 해당 지분으로 한정하며, 이하 'H 등'이라 한다)를 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)에 신탁하였다. 또한, E은 2007. 3. 19. 금융기관들에게 J 전 1,558m²(2019. 8. 30. 분할되기 전의 것, 이하 'J'이라 한다)에 대한 근저당권을 설정해 주고, 이 사건 사업을 추진하기 위한 자금을 대출받았다.
- 2) E은 2007년경 이 사건 사업 부지를 도시개발구역으로 지정받기 위한 제안서를 청주시에 제출하였고, 청주시는 2009. 1. 30. 이 사건 사업 부지를 도시개발구역으로 지정하여 고시하였으며, 2011. 4. 19. 이 사건 사업을 시행할 목적으로 피고가 설립되었다. D와 F은 피고 설립 시부터 2013. 4. 19.까지 피고의 이사로 재직하였고, F은 2014. 12. 5. 피고의 조합장으로 취임하였다.
- 3) E은 이 사건 사업의 시행대행사로서 사업을 추진하였으나, 자금난으로 인해 부도에 이르렀다. 이에 D는 2014. 12. 9. 주식회사 G(이하 'G'라 한다)를 설립하였고, E의 사내이사였던 K이 2015. 11. 6. G의 대표이사로 취임하였다.
- 4) G는 이 사건 사업과 관련하여 2015. 4. 21. 피고로부터 시행권을 위탁받는다는 내용의 시행대행계약을 체결하고, 2015. 11. 13. L 주식회사(이하 'L'이라 한다)에 아파트 및 부대시설

신축공사를 도급하는 내용의 공사도급계약을 각 체결하였다.

다. 이 사건 공동사업시행약정의 체결

1) E이 금융기관들로부터 받았던 대출금을 상환하지 못하자, 근저당권자인 금융기관의 신청에 기해 2014. 10. 10. 청주지방법원 M로 J에 대한 임의경매개시결정이 내려졌다. 또한, I은 금융기관들의 환가처분 요청에 따라 2016. 3. 29. H 등 및 이 사건 사업 부지 내 다른 토지인 N 임야 830m² 외 10필지(일부 지분만 신탁된 토지의 경우 해당 지분으로 한정한다. 이하 'N 등'이라 한다)에 대한 공매절차를 공고하였다.

2) D는 2016. 4. 말경 또는 2016. 5.경 원고에게, '이 사건 사업의 예상수익이 약 432억 원인데, 원고가 자금을 투자하여 경매 또는 공매 중인 사업 부지를 확보하여 주면 사업이익금에서 G의 기 투자금 75억 원을 회수한 다음 나머지 357억 원의 50%인 178억 5,000만 원을 분배하여 주겠다'는 취지의 제안을 하였다.

3) 원고는 위와 같은 D의 제안을 받아들였고, 이에 따라 원고와 원고의 최대주주인 주식회사 O(이하 'O'이라 한다)은 2016. 5. 11. G와 이 사건 사업과 관련하여 공동사업시행약정(이하 '이 사건 공동사업시행약정'이라 한다)을 체결하였고, D, F은 G가 이 사건 공동사업시행약정상 부담하는 채무를 연대보증하였다. 이 사건 공동사업시행약정 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

공동사업시행약정

갑: 원고

을: O

병: G

[제3조] 업무분담

① 갑의 업무

1. 세법상 증빙이 가능한 범위 내에서 병의 기 투입비 75억 원을 인정하고, 위 기 투입비 75억 원 중 PF 인출 시 병이 증빙을 첨부하여 50억 원을 인출하는 데 동의한다.
2. 을의 총 대여금 40~50억원 및 병의 잔여 기 투입비 25억 원은 갑의 사업이익보다 우선한다.
4. 갑의 지분을 50:50으로 각 을과 병에게 배분하고, 정상적으로 사업 진행 시 대표이사는 을과 병이

공동으로 선임하게 한다.

5. 수익금 정산은 본 사업 준공 후 지분대로 정산함을 원칙으로 하되, 본 사업 정산 전에 사업이익 유동화가 가능한 경우, 첨부한 본 사업 수지표상 사업이익 432억 원에서 위 제3조 제1항 2호에서 인정한 을과 병의 기투입비 75억 원을 제외한 357억 원 중 을의 지분 178억 5천만 원을 유동화하여 을에게 우선 지급하고, 을의 대여금 원금 40~50억 원을 을에게 상환한다. 을의 위 지분 및 대여금 원금을 모두 지급하고 난 후 위 사업이익 432억 원에서 분양가 상승으로 인하여 인상된 사업이익은 병에게 귀속된다.

② 을의 의무

'본 사업'의 초기 사업비로 40~50억 원을 갑에게 대여하되, 사업 부지 중 경매물건 낙찰대금 및 공매물건 계약금 합계 20억 원은 갑에게 우선 대여하고 나머지 20~30억 원은 갑과 L간 변경도급약정서를 체결하고, PF집행 시 갑에게 대여한다.

③ 병의 의무

1. '본 사업'에 대한 사업권리, 계약권, 토지매도확약서, 토지매매약정서 등 사업과 관련된 모든 권리를 갑에게 이전한다.
2. 갑 명의로 피고와 시행대행계약을 체결하고, 환지계획인가 총회 시 의결하여 인증하기로 한다.
3. 2015. 11. 13. 시공예정사인 L과 체결한 도급약정서를 갑 명의로 변경하여 도급약정을 체결한다.
4. 병이 금융사와 기 체결한 PF협약을 갑 명의로 변경 약정을 체결한다.
5. 병 관련인 K이 낙찰받은 경매물건을 즉시 갑 명의로 소유권이전한다.

라. 원고의 이 사건 사업 부지 매수 등

- 1) G의 대표이사 K은 2016. 5. 11. 앞서 본 임의경매개시결정에 기한 경매절차에서 J을 매수하였고, 원고는 이 사건 공동사업시행약정에 따라 O으로부터 자금을 차용한 뒤 같은 날 K으로부터 위 토지를 매수하고, 그 대금으로 845,443,754원을 지급하였다.
- 2) 원고는 2016. 5. 12. I으로부터 H 등을 대금 43억 4,800만 원에, N 등을 대금 47억 4,800만 원에 각 매수하는 내용의 계약을 체결하고, 각 계약금 9억 960만 원을 지급하였다. 다만, 원고는 이후

위 각 매매계약상 잔금 납부기한인 2016. 7. 11.에 해당 각 잔금을 납부하지 못하여 I로부터 위 각 매매계약 해제를 유예받는 대신, 2016. 8. 11. I에 이행보증금 합계 309,513,205원을 지급하였다.

마. 시행대행권 등 이전 무산과 이 사건 확인서 작성

- 1) 원고는 이 사건 공동사업시행약정에 따라 이 사건 사업에 관한 시행대행권과 공사도급계약상의 도급인 명의 등을 이전받고자 하였으나, 시공사인 L의 반대로 무산되었다.
- 2) 이에 원고는 2016. 8. 4. G와 사이에 J, H 등 및 N 등을 매도하는 내용의 계약을 체결하였고, 같은 날 G는 아래와 같은 내용의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하였다. 한편, D, F은 G가 이 사건 확인서상 부담하는 채무를 연대보증하였다.

확인서

확인인: G

1. 확인인은 2016. 8. 11.까지 본 사업에 대한 PF 대출을 완료하여 A 주식회사(원고이다)가 기 지급한 토지대 및 부대비용 일체(연체이자, 취득세, 법무사 비용 등)를 A 주식회사에게 지급한다.
 2. 확인인은 위 1항의 토지대와 별도로 A 주식회사에게 일금 30억 원을 지급하되, 이중 20억 원은 2016. 8. 11. PF 대출금 기표 즉시 지급하고, 10억 원은 2016. 10. 11. 까지 지급하며, 연체 이율은 연 24%로 한다.
 3. 확인인이 2017. 8. 11. 까지 위 2항을 이행하지 못할 경우, 확인인은 A 주식회사에게 일금 50억 원을 지급하기로 하고, 지급 완료 시까지 연체이자율은 연 24%로 한다.
 4. 확인인은 위 2항 및 3항을 담보하기 위하여 본 사업에 대해 확인인이 보유하고 있는 수익권에 채권최고액 70억 원의 1순위 근질권을 A 주식회사 명의로 설정하고 상기 2항의 일금 삼십억 원에 대하여 본 사업관련 B지구 도시개발사업조합에서 A 주식회사에게 연대보증각서를 제출하기로 한다.
 5. 위 1항 및 4항이 이행되지 않을 경우 A 주식회사와 확인인 간에 체결하는 부동산매매계약은 무효로 한다.
- 3) 피고의 조합장 F은 같은 날 이 사건 확인서 제4항에 따라 아래와 같은 내용의 연대보증각서를 작성하여 원고에게 교부하였다(이하 위 각서에 따른 연대보증계약을 '이 사건 연대보증계약'이라 한다).

연대보증각서

위 각서인은 2016. 8. 4.자 주식회사 A와 G 간에 체결한 확인서 제2항의 일금 30억 원에 대하여 연대보증할 것을 각서합니다.

2016. 8. 4.

각서인 B지구도시개발사업조합

조합장 F

4) 피고는 이 사건 연대보증계약의 체결과 관련하여 피고 조합원 총회 의결을 거치지 않았다.

바. G의 이 사건 확인서에 따른 약정금 미지급 및 관련 소송의 진행

1) G는 2016. 8. 10. P 주식회사 등 금융기관으로부터 1,050억 원 규모의 PF 대출을 받았으나, 2016. 8. 17. 원고에게 이 사건 확인서 제1항에 따른 금원 중 일부인 2,309,513,205원을 지급한 외에는 이 사건 확인서에 따른 약정금을 지급하지 않았다.

2) G는 2018. 11. 12. 원고를 상대로 이 사건 확인서가 무효라고 주장하면서 이 사건 확인서에 따른 50억 원의 약정금 지급 채무 부존재 확인을 구하는 소송을 제기하였고, 원고는 이 사건 확인서가 유효함을 전제로 이 사건 확인서 제3항에서 정한 50억 원 및 이 사건 확인서 제1항에 따라 원고가 기 지급한 이 사건 사업 관련 비용 중 G로부터 지급받지 못한 비용 9,043,754원의 합계 5,009,043,754원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 반소를 제기하였다(서울중앙지방법원 2018가합580424(본소), 2019가합587682(반소)).

3) 제1심 법원은 2020. 10. 13. G의 본소 청구를 모두 기각하고, 원고의 반소 청구를 일부 인용(지연손해금 부분 일부 기각)하면서 'G는 원고에게 5,009,043,754원 및 그 중 2,009,043,754원에 대하여는 2016. 8. 12.부터, 1,000,000,000원에 대하여는 2016. 10. 12.부터, 2,000,000,000원에 대하여는 2017. 8. 12.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였다.

4) G는 제1심 판결에 대하여 항소하였으나 항소심 법원은 2021. 6. 23. G의 항소를 기각하였고(서울고등법원 2020나2042560(본소), 2020나2042577(반소), 이하 위 1, 2심을 통칭하여 '관련 소송'이라 한다), 위 판결은 2021. 7. 10. 확정되었다.

사. 피고 정관

피고 정관 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제22조(총회의 의결사항) 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

3. 자금의 차입과 그 방법 · 이율 및 상환방법

5. 부과금의 금액 또는 징수방법

11. 기타 중요사항

제45조(부담금의 총액) 부담금의 부과 총액은 도시개발사업을 위한 용역비, 공사비, 보상비,

기채이자, 사무비와 기타 필요한 경비로 한다.

제46조(부과방법) 전조의 부담금은 도시개발사업 지구 내에 있는 정리 전 토지 면적에 의하여 토지로 부담한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

1) 주위적 청구 F은 피고의 조합장으로 이 사건 확인서 제2항에 따른 G의 원고에 대한 채무 30억 원을 연대보증하는 계약을 체결하였다. 따라서 피고는 연대보증인으로서 G, D, F과 연대하여 G가 이 사건 확인서에 기재 원고에게 부담하는 채무 5,009,043,754원 중 이 사건 확인서 제2항에 따른 30억 원을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구 이 사건 연대보증계약이 무효라면, 피고의 조합장인 F이 마치 피고 조합원 총회 의결을 거친 것처럼 하여 원고와 이 사건 연대보증계약을 체결하였고, 이로 인하여 원고는 피고에게서 30억 원을 지급받지 못하는 손해를 입었다. 따라서 피고는 민법 제35조 제1항에 따라 그 대표자인 F의 불법행위로 인하여 원고가 지급받지 못하게 된 이 사건 확인서 제2항에 따른 30억 원을 손해배상금으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고

1) 주위적 청구에 대하여 이 사건 연대보증계약은 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약에 해당하여 도시개발법 제15조 및 동법 시행령 제35조와 피고 정관 제22조에 따라 피고 조합원

총회의 의결을 거쳐야 함에도 이를 거치지 아니하였으므로 그 효력이 없다.

2) 예비적 청구에 대하여 이 사건 공동사업시행약정 및 확인서는 G가 피고로부터 환지받는 공동주택용지에서 시행사로서 시행하는 공동주택신축사업과 관련된 약정으로서 피고의 사업과 관련이 없고 이 사건 확인서 제2항의 30억 원은 아무런 근거가 없는 비용이므로 이에 대하여 F이 권한을 남용하여 연대보증을 한 행위는 피고의 직무행위에 해당하지 않는다. 그렇지 않다 하더라도 원고는 F이 피고 총회의 결의가 없음에도 피고의 조합장 지위를 남용하여 연대보증을 한다는 사실을 알았거나 조금만 주의를 기울여도 알 수 있었음에도 피고의 총회가 있었는지 여부를 확인하지 않은 중대한 과실이 있으므로 피고에게 손해배상책임을 물을 수 없다.

설령 피고에게 민법 제35조 제1항에 따른 손해배상책임이 인정된다고 하더라도 피고의 책임은 제한되어야 한다.

3. 주위적 청구에 대한 판단

가. 관련 법리

도시개발법 제15조 제3항은 '조합의 설립, 조합원의 권리·의무, 조합의 임원의 직무, 총회의 의결 사항, 대의원회의 구성, 조합의 해산 또는 합병 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다'고 규정하고, 동법 시행령 제35조 제3호는 '자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환 방법', 동조 제5호는 '부과금의 금액 또는 징수방법', 동조 제11호는 '그 밖에 정관에서 정하는 사항'은 총회의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있다.

이러한 규정의 취지에 비추어 보면, 도시개발법에 의하여 설립된 도시개발사업조합이 조합원 총회의 의결을 거치지 아니하고 자금의 차입과 그 방법, 이율 및 상환 방법, 조합원에게 부과될 부과금의 금액 또는 징수방법에 영향을 미치는 계약을 체결한 경우에는 조합원 총회의 의결을 거쳐야 하고, 이와 같이 법률에 의하여 조합원 총회의 의결을 거쳐야 할 사항에 관하여 그 의결을 거치지 아니한 채 한 대표자의 행위는 그 효력이 없다(대법원 2002. 3. 26. 선고 2001다83197 판결, 대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다61008 판결의 취지 등 참조).

나. 구체적인 판단

1) 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고가 이 사건 확인서에 따른

G의 원고에 대한 채무 중 30억 원을 연대보증하기로 하는 내용의 이 사건 연대보증계약은 피고 정관 제22조 제11호 '기타 중요사항' 또는 도시개발법 시행령 제35조 제11호에서 정한 '그 밖에 정관으로 정하는 사항'에 해당한다고 봄이 상당하다.

가) 원고는 이 사건 공동사업시행약정에 따라 G로부터 이 사건 사업에 관한 시행대행권 등을 이전받고자 하였으나 L의 반대로 무산되었다. 이에 원고가 지출한 비용을 보전받고 그와는 별개로 30억 원을 추가로 지급받기로 하는 내용의 이 사건 확인서가 작성되었고, 이 사건 연대보증계약은 피고가 위 G의 원고에 대한 채무 중 30억 원에 대하여 연대보증하는 내용이다.

나) 피고 정관 제45조에서 '부담금의 부과 총액은 도시개발사업을 위한 용역비, 공사비, 보상비, 기채이자, 사무비와 기타 필요한 경비로 한다'고 규정하며, 제46조에서 '전조의 부담금은 도시개발사업 지구 내에 있는 정리 전 토지 면적에 의하여 토지로 부담한다'고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 이 사건 연대보증계약에 따른 채무를 부담하게 되면 그로 인해 피고가 지출할 사업비가 증가하게 되고 사업비의 증가는 곧 조합원들의 부담으로 귀속된다.

다) 도시개발법 제15조 제3항, 동법 시행령 제35조에서 자금의 차입과 그 방법, 이율 및 상환방법, 부과금의 금액 또는 징수방법 등에 관하여 조합원 총회 의결을 거치도록 한 취지는 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 대하여 조합원들의 의사가 반영될 수 있도록 절차적 보장을 하기 위한 것이다. 위와 같은 규정의 취지에 비추어 보면 이 사건 연대보증계약은 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 관한 것으로서 피고 정관 제22조에서 정한 사유나 도시개발법 시행령 제35조에 정한 총회 결의가 필요한 사유에 준한다고 봄이 상당하다.

2) 그런데 F이 피고를 대표하여 원고와 사이에 이 사건 연대보증계약을 체결할 당시 피고 조합원 총회 의결을 거치지 않았음은 앞서 본 바와 같으므로 이 사건 연대보증계약은 무효이다.

3) 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주위적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 예비적 청구에 대한 판단

가. 관련 법리

법인이 그 대표자의 불법행위로 인하여 손해배상 의무를 지는 것은 그 대표자의 직무에 관한 행위로 인하여 손해가 발생한 것임을 요한다 할 것이나, 그 직무에 관한 것이라는 의미는 행위의 외형상

법인의 대표자의 직무행위라고 인정할 수 있는 것이라면 설사 그것이 대표자 개인의 사리를 도모하기 위한 것이었거나 혹은 법령의 규정에 위배된 것이었다 하더라도 위의 직무에 관한 행위에 해당한다고 보아야 한다(대법원 2004. 2. 27. 선고 2003다15280 판결 등 참조).

법인의 대표자의 행위가 직무에 관한 행위에 해당하지 아니함을 피해자 자신이 알았거나 또는 중대한 과실로 인하여 알지 못한 경우에는 법인에게 손해배상책임을 물을 수 없다고 할 것이고, 여기서 중대한 과실이라 함은 거래의 상대방이 조금만 주의를 기울였더라면 대표자의 행위가 그 직무권한 내에서 적법하게 행하여진 것이 아니라는 사정을 알 수 있었음에도 만연히 이를 직무권한 내의 행위라고 믿음으로써 일반인에게 요구되는 주의의무에 현저히 위반하는 것으로 거의 고의에 가까운 정도의 주의를 결여하고, 공평의 관점에서 상대방을 구태여 보호할 필요가 없다고 봄이 상당하다고 인정되는 상태를 말한다(대법원 2003. 7. 25. 선고 2002다27088 판결, 대법원 2004. 3. 26. 선고 2003다34045 판결, 대법원 2008. 1. 18. 선고 2005다34711 판결 등 참조).

나. 판단

1) 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고가 이 사건 공동사업시행약정을 체결한 것은 이 사건 사업 부지 중 일부가 공매 또는 경매로 제3자에게 넘어갈 위기에 처하자 이를 막고 사업을 계속 진행해 나가기 위함이었고, 위 공동사업시행약정을 통해 원고의 비용으로 이 사건 사업 부지 중 일부를 확보하였고, 이에 따라 이 사건 사업과 관련된 PF 대출이 성사되기도 하였던 점, ② 원고는 이 사건 공동사업시행약정에 따라 G로부터 이 사건 사업에 관한 시행대행권 등을 이전받고자 하였으나 L의 반대로 무산되었고, 이에 원고가 지출한 비용을 보전받고 그와는 별개로 30억 원을 추가로 지급받기로 하는 내용의 이 사건 확인서가 작성된 점 등 이 사건 확인서가 작성된 일련의 과정에 비추어 보면, 이 사건 확인서는 피고가 이 사건 사업을 단독으로 시행하기 위한 과정에서 이 사건 공동사업시행약정에 의한 법률관계를 해소하기 위하여 체결된 것으로 봄이 상당하다. 따라서 피고의 조합장이던 F이 피고를 대표하여 이 사건 연대보증계약을 체결한 것은 외관상, 객관적으로 피고의 직무에 관한 행위라고 볼 수 있다.

2) 그러나 F이 피고 조합원 총회 의결이 필요함에도 이를 거치지 아니하고 이 사건 연대보증계약을 체결하였음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은

사정을 종합하면, 원고는 F이 피고를 대표하여 이 사건 연대보증계약을 체결할 경우 피고 조합원 총회의결을 거쳐야 하고 그렇지 않을 경우 이 사건 연대보증계약이 무효가 된다는 사실을 알았거나 중대한 과실로 이를 알지 못하였다고 봄이 상당하다.

가) 도시개발법에 의한 조합은 비영리의 법인으로서 조합원 총회 의결을 거쳐야 하는 등 대표권이 제한된 경우가 적지 않으므로, 조합인 피고와 계약하게 된 원고로서는 조합의 업무 집행을 위한 통상적인 비용 지출을 위한 거래가 아닌 채무 부담행위와 같은 거래에 법률이나 조합 정관에 따른 제한이 있는지를 조사하여야 할 주의의무가 있다.

나) 앞서 본 바와 같이 원고는 G의 설립자인 D로부터 2016. 4.말경 또는 2016. 5.경 이 사건 사업을 공동으로 시행하자는 제안을 받아 2016. 5. 11. G와 이 사건 공동사업시행약정을 체결하였고, 이 사건 공동사업시행약정 제3조 제3항 제2호에서 G의 의무로 '원고 명의로 피고와 시행대행계약을 체결하고, 환지계획인가 총회 시 의결하여 인증하기로 한다'고 명시되어 있다.

다) 원고는 이 사건 공동사업시행약정 체결 무렵인 2016. 5. 11. K로부터 이 사건 사업 부지에 해당하는 J을 매수하고, 2016. 5. 12. I로부터 H 등을 매수하는 등 이 사건 사업과 관련된 권리를 이전받아 G와 공동으로 이 사건 사업을 시행하기 위한 준비를 하기도 하였다.

라) 원고는 피고가 도시개발법에 의한 조합에 해당한다는 점뿐만 아니라 채무 부담행위와 같은 거래에 피고 조합원 총회 의결을 거쳐야 한다는 점을 충분히 알 수 있었다고 봄이 상당함에도 원고가 이 사건 연대보증계약을 체결하기 전에 피고 조합원 총회 의결을 거쳤다는 점을 확인하거나 조사하는 절차를 거쳤다고 볼 만한 자료가 없다.

3) 따라서 F이 이 사건 연대보증계약을 체결한 행위와 관련하여 피고에게 손해배상책임을 물을 수 없으므로, 원고의 예비적 청구 역시 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사서보민

판사이승훈

판사최지은