

서울북부지방법원 2020. 10. 13 선고 2019나39445 판결 [계약금반환청구의소]

재판경과

서울북부지방법원 2020. 10. 13 선고 2019나39445 판결

서울북부지방법원 2019. 10. 11 선고 2018가소824144 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 정일배, 조영수

변론 종결 2020. 9. 15.

판결 선고 2020. 10. 13.

제1심판결 서울북부지방법원 2019. 10. 11. 선고 2018가소824144 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 제1심 공동피고 C지역주택조합(이하 '이 사건 조합'이라고 한다)과

연대하여 원고에게 24,280,000원 및 이에 대하여 2017. 1. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 2017. 1. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 구하다가, 이 법원에서 지연손해금 부분을 감축하였다).

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증의 1 내지 4, 갑 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 이 사건 조합은 양주시 D 일대에서 25개동 규모의 아파트 등의 공동주택개발사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 추진을 목적으로 설립된 조합이다.

나. 이 사건 조합은 조합원 모집을 위한 업무대행사로 피고를 지정함과 아울러 피고와 사이에 조합업무대행 용역계약을 체결하였다.

다. 원고의 아내 E는 이 사건 조합을 대행한 피고와 상담을 하였다.

라. E는 원고를 대행하는 방식으로 2016. 11. 19. 이 사건 조합과 사이에 아래와 같은 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하였다.

- 아래 -

■ 목적물의 표시

[양주시 F 지역주택조합 사업개요]

1. 대지면적 : 79,490.00m²
2. 연면적 : 202,051.72m²
3. 규모/세대수 : 지하1층 ~ 지상25층 25개동 1,572세대

※ 양주시 D 일대

59m ² 형	59.98	20.76	80.74	면적, 세대수 및 사업기간은 인·허가 진행상 변경될 수 있음
--------------------	-------	-------	-------	-----------------------------------

제3조(조합원 분담금)

1. 원고는 조합원으로서 토지매입비, 건축공사비, 설계감리비, 철거비, 모델하우스 건립비, 민원처리비, 기타 주택건설사업을 위하여 필요한 조합원 분담금 비용을 아래의 일정에 따라 기한 내에 납부하여야 한다.

59m² (24.42평형)

납입 일정	청약/계약 전환시	계약시			조합설립인가 후 7일 이내	사업승인 후	입주시	
기준층	573	15,482	8,800	24,282	15,482	92,894	30,965	154,823
2층	30	14,290	8,800	23,090	14,290	85,741	28,581	142,902
1층	15	13,332	8,800	22,132	13,332	79,992	26,665	133,321
소계	618세대							

* 상기 납부일정은 사업추진 현황에 따라 다소 변경될 수 있으며 변경될 시 서면통보 예정

* 상기 분담금은 발코니 확장비 별도임

① 조합원 부담금은 아래의 납입계좌에 조합원 본인 실명으로 무통장 입금을 원칙으로 하고, 아래에 지정된 납입계좌 이외의 납부금은 일체 인정하지 아니한다.

분담금	(주)G	H	I(주)
-----	------	---	------

제4조(업무대행용역비)

1. 하기 제5조의 업무대행용역비는 피고가 이 사건 조합을 대위하여 본 사업 일체를 대행하는데 대한 업무대행용역비로서 공급면적 59m²형 880만 원(부가가치세 포함)이며, 계약금 납부 시 납부하여야

한다.

2. 업무대행용역비는 아래의 납입계좌에 조합원 본인 실명으로 무통장 입금을 원칙으로 하고, 아래에 지정된 납입계좌 이외의 납부금은 일체 인정하지 않는다.

업무대행용역비	(주)G	J	I(주)
---------	------	---	------

마. 이 사건 계약에 따라 지정된 납부계좌인 I의 계좌로, ① 2016. 11. 19. (i) 880만원이, (ii) 750만원이, ② 2017. 1. 5. 7,982,000원이 각 송금되었다.

바. 원고는 2018. 9. 21. 이 사건 조합에 대하여 '이 사건 계약이 원고의 동의 없이 체결되어 무효이므로, 위와 같이 지급된 대금의 반환을 구한다'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

2. 원고의 주장에 관한 판단

가. 주장

피고는 부동산에 관한 업무에 무지한 원고의 아내 E와 상담을 하였다

피고는 신의성실의 원칙에 따라 업무를 처리하여야 함에도 당사자의 의사를 확인하지도 아니한 채 E로 하여금 원고의 동의 없이 이 사건 계약을 체결하도록 하였으므로, 이 사건 계약은 무효이다.

피고는 이 사건 계약 체결 후 분담금의 연체를 포함한 이 사건 사업 진행 여부에 관한 사항을 원고에게 제대로 통지를 하지 아니하였다.

피고의 위와 같은 행위로 인하여 원고는 손해를 입었으므로, 이 사건 조합의 업무대행자인 피고는 이 사건 조합과 연대하여 이미 지급된 24,280,000원(= 8,880,000원 + 7,500,000원 + 7,982,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 부동산에 무지한 E와 상담한 피고의 책임 여부에 관한 판단 E가 부동산 거래에 무지하였다거나, 나아가 원고의 이 부분 주장을 피고가 E를 상대로 기망하였다는 취지로 선택한다 하더라도, 원고의 이 부분 주장을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 원고의 의사 확인 없는 이 사건 계약 체결 여부에 관한 판단 원고의 이 부분 주장을 인정할 증거가

없다.

오히려 을 제1, 2, 3호증의 각 기재에 의하면, ① E가 이 사건 계약서에 원고의 인감도장을 날인하고 원고의 휴대전화번호를 기재한 사실, ② 이 사건 계약 체결 직후인 원고의 2016. 11. 21.자 인감증명서, 원고의 주민등록등본, 가족관계증명서가 피고를 통하여 이 사건 조합에 교부된 사실을 인정할 수 있으므로, 피고가 이 사건 조합을 대행하여 이 사건 계약을 체결하면서 원고의 의사를 확인하지 아니하였다거나, 원고의 의사를 확인하는 절차를 소홀히 하였다고 볼 수 없으니, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 계약의 무효 주장에 관한 판단 원고의 이 부분 주장은 무권대리인인 E에 의하여 체결되었다는 이 사건 계약이 원고 및 이 사건 조합에 대하여 효력이 없으므로, 이 사건 조합의 업무대행자인 피고도 이 사건 조합과 연대하여 지급된 돈을 반환할 의무가 있다는 것이다. 이 사건에서 본다.

설령 이 사건 계약이 무권대리인인 E에 의하여 체결되었다 하더라도, 원고는 피고를 상대로 책임을 물을 수 없다. 즉 이 사건 계약의 당사자는 원고와 이 사건 조합이고, 피고는 이 사건 조합을 대행한 대리인의 지위에 있을 뿐이므로, 무권대리에 의한 법률효과는 원고 및 이 사건 조합에 미치나, 피고에게는 미치지 아니하기 때문이다. 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다. 더 나아가 E가 원고를 대행하여 이 사건 계약을 체결하였으므로, E가 원고로부터 이 사건 계약에 관한 대리권을 수여받았는지를 보건대, ① E가 이 사건 계약서에 원고의 인감도장을 날인하고 원고의 휴대전화번호를 기재한 사실, ② 이 사건 계약 체결 직후인 원고의 2016. 11. 21.자 인감증명서, 2016. 11. 21.자 주민등록등본, 2016. 11. 21.자 가족관계증명서가 피고에게 교부된 사실은 앞서 본 바와 같고, 여기에다가 ③ 원고는 E가 원고의 인감증명서를 발급받도록 위임장을 작성해 준 사실 자체는 인정하면서도 그 발급 경위에 대하여 납득할만한 설명을 하지 못하고 있는 점(즉 원고는 이 사건 계약 무렵 E 명의의 춘천 소재 아파트와 관련하여 원고의 인감증명이 필요하다고 하여 E에게 위임장을 작성하여 주었다고 하는데, 원고는 이 법원에 이르기까지 춘천 소재 아파트의 존재를 밝히지도 못하고 있고, 설령 E 명의의 춘천 소재 아파트가 존재한다 하더라도 춘천 소재 아파트와 관련하여 원고 명의의 인감증명이 필요한 이유를 밝히지도 못하고 있으며, 실제 E 명의의 춘천 소재

아파트가 존재한다 하더라도 그 처분권한은 E에게 있기 때문에 원고 명의의 인감증명이 필요한 경우를 상정하기도 어렵기 때문이다) 등을 더하여 보면, 원고는 E에게 원고의 명의로 이 사건 계약을 체결할 대리권을 수여하였다고 봄이 타당하다. 이 점에서도 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 이 사건 사업 진행 사항 통지의무 소홀 여부에 관한 판단 피고가 이 사건 사업 진행 사항 통지의무를 소홀히 하였다고 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

5) 원고 주장의 손해 발생에 관한 판단 원고 주장과 같은 피고의 행위를 인정할 증거가 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 그 손해액에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없으나, 설령 원고 주장과 같은 피고의 행위가 모두 입증된다 하더라도, 원고가 피고를 상대로 구할 수 있는 손해는 이 사건 계약에 따라 지급된 대금 상당액이 아닌 피고의 행위로 유발된 손해이어야 하는데도, 원고는 이러한 손해에 대한 구체적인 주장도 하지 못하고도 있으므로, 이 점에서도 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조우연

판사이재석

판사정문성