

서울북부지방법원 2021. 1. 7 선고 2019가합20461 판결 [계약금 반환 등 청구]

전 문

원 고 A 주택재개발정비사업조합

소송대리인 변호사 김승기

소송복대리인 변호사 이광훈

소송대리인 법무법인 태성

담당변호사 임정훈

소송복대리인 변호사 노동혁

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 정영식, 김세은, 이재학

변 론 종 결 2020. 11. 26.

판 결 선 고 2021. 1. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 5,031,619,463원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 이 판결 선고일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 동대문구 C 일대의 주택재개발정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행을 목적으로 설립된 조합이고 피고는 비계 설치 및 구조물 해체업, 시설경비업, 주택재건축, 재개발 이주행정(촉진) 및 관리업 등을 영위하는 회사이다.

나. 원고는 2009. 7.경 이 사건 사업의 철거업자를 제한경쟁입찰 방식으로 선정하는 내용의 입찰공고를 하였고, 2009. 9. 6. 개최된 원고의 임시총회에서 위 입찰 절차에 참가한 회사들 가운데 피고가 이 사건 사업의 철거업자로 선정되었다.

다. 원고는 2010. 5. 7. 피고와 사이에 이 사건 사업과 관련하여 피고가 이주관리 · 철거 등의 업무를 수행하고 원고가 용역비를 지급하는 내용의 'A 주택재개발정비사업 중 이주 · 철거 및 잔재처리공사 계약'(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

1. 발주자 : 원고 2. 도급자 : 피고 3. 공사명 : A 주택재개발정비사업 중 이주관리/철거 및 잔재처리공사·석면해체·제거 포함 4. 공사장소 : 서울 동대문구 C 일대 5. 공사기간 : 이주완료 후 5개월 6. 계약금액 : 14,587,738,200원 - 부가세 10% 별도 7. 대금지급 : ① 계약일로부터 60일 이내 계약금액의 20% ② 매월 공사진척도에 따라 계약금액의 80% 계약 조건 제1조 (총칙) 발주자인 원고와 도급자인 피고는 서울 동대문구 C 일대(기존건축물 연면적 : 164,610㎡ / ㎡ : 88,620원) 이 사건 사업의 조합원 및 세입자의 이주관리 / 철거 및 잔재처리공사(석면해체, 제거 포함)의 다음의 계약조건 각 조의 내용에 상호 합의한다. 제2조 (공사의 범위) ① 사업지구내 기존 건물 및 지장물의 철거 및 해체 공사 ② 철거 및 해체된 건축폐기물 일체의 처리 (이하 생략) 제3조 (계약기간) ① 본 계약은 계약일로부터 준공확인원을 득한 일자까지로 한다. 제10조 (계약해제 및 해지) ① 원고는 다음 각 호에 해당하는 경우 당해 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다. 2. 피고가 공사와 관련하여 이 계약에 정한 사항을 성실히 이행하지 아니하여 원고의 사회적 신뢰에 영향을 주는 사실을 초래할 경우 5. 기타 계약조건을 위반하고 그 위반으로 인하여 목적을 달성할 수 없다고 인정될 경우

라. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게 계약금으로 2010. 8. 6. 2,800,000,000원, 2011. 4. 21. 372,074,497원 합계 3,172,074,497원을 지급하였다.

마. 피고의 대표이사인 D과 2008. 12. 8.경부터 2016. 6. 20.경까지 원고의 조합장으로 재직하였던 E, 2008. 12. 8.경부터 원고의 상근이사로 재직하였던 F 등은 'D은 피고가 원고와 철거계약을 수주하도록 도와준 대가로 2010. 가을경 원고의 조합장 E과 상근이사 F에게 뇌물을 공여하였고, E과 F은 D으로부터 뇌물을 수수하였다'는 등의 공소사실로 기소되어 2018. 1. 29. D은 뇌물공여죄, E, F은 특정범죄가중처벌등에관한법률위반(뇌물)죄의 유죄판결을 선고받았고[서울서부지방법원 2017고합102, 152(병합), 215(병합), 296(병합)], 이에 대한 피고인인 E 등의 항소 및 상고가 각 기각되어(서울고등법원 2018노598, 대법원 2018도13395) 위 판결이 확정되었다(이하 위 형사사건을 '관련 형사사건'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 8, 9, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 계약은 아래와 같은 사유로 해제되었거나 무효이므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제 또는 무효에 따른 원상회복으로 피고가 지급받은 계약금 3,172,074,497원 및 손해배상으로 원고가 피고에게 계약금을 지급하기 위해 시공사로부터 차용한 계약금 상당의 대여금에 대한 2010.

8.경부터 2019. 1.경까지의 이자 1,859,544,966원 합계 5,031,619,463원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가. 이 사건 계약은 피고가 원고의 과거 조합장 등에게 뇌물을 공여하여 체결된 것으로 이 사건 사업 시행 면적이 123,048.47㎡임에도 그와 달리 철거 면적이 41,561.53㎡(약 12,572평)가 부풀려진 164,610㎡를 기준으로 산정되었고, 그에 따라 이 사건 계약 금액이 과다하게 책정되어 원고 및 조합원들에게 손해가 발생하였다. 이와 같이 피고가 원고의 전 조합장 등에게 뇌물을 공여하여 불법적으로 이 사건 계약을 체결한 불법행위는 민법 제543조 및 이 사건 계약 제10조 제1항 제2호, 제5호에 따른 계약 해제사유에 해당하고, 원고는 2018. 5.경 피고에게 이 사건 계약의 해제를 통보하였다.

나. 이 사건 계약은 원고의 과거 조합장 등이 피고로부터 뇌물을 받고 그 대가로 체결된 것으로 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 반사회질서행위에 해당하여 무효이다.

다. 원고의 정관 제32조 제7항은 용역업자와 체결하는 계약에 대하여 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률(이하 '국가계약법'이라 한다)을 준용한다고 정하고 있고, 국가계약법 제7조는 경쟁입찰의 방법에 따라 업체를 선정하도록 정하면서 같은 법 시행령 제7조의2, 제11조, 제14조, 제33조, 제37조, 제39조 등에서 예정가격을 정하고 입찰을 위해 설계도면 및 물량내역서를 작성하며 현장설명회를 개최하고 전자조달시스템을 이용하여 입찰을 공고하는 등의 구체적인 방법을 정하고 있다. 그럼에도 원고는 위와 같은 절차를 거치지 아니하고 피고와 이 사건 계약을 체결하였는바, 이 사건 계약은 원고의 정관 및 국가계약법을 위반하여 무효이다.

3. 판단

가. 이 사건 계약의 해제 여부에 관한 판단

갑 제6, 12 내지 15호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 계약상 철거면적은 164,610㎡이나 이 사건 사업에 관한 '건축물 등 명세'에는 연면적이 123,048.47㎡로 기재되어 있는 사실, 원고의 전 조합장이었던 E과 상근이사 F 등이 관련 형사사건의 수사기관 및 법정에서 '원고의 대표이사 등이 공부상 면적과 실제 면적이 다르니까 공부상 면적에다가 몇 % 정도를 올려서 계약을 해야 된다고 말하였다'라는 취지로 진술한 사실, 원고가 이 사건 계약을 체결한 후 실측용역 업무를 담당한 건축사사무소의 담당자도 관련 형사사건의 법정에서 '원고 측으로부터 실측 결과를 164,000㎡로 맞춰달라는 이야기를 들었다'고 진술한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들과 갑 제7호증, 을 제4 내지 7, 13 내지 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 철거면적을 허위로 부풀려 이 사건 계약을 체결하고 원고의 임원 등에게 뇌물을 공여함으로써 이 사건 계약 제10조 제1항 제2호, 제5호 내지 관련 법령이 정한 계약해제 사유가 발생하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 피고의 대표이사가 이 사건 계약의 체결과 관련하여 원고의 전 조합장 등에게 뇌물을 공여한 범죄사실로 유죄판결을 받았으나, 위 뇌물공여는 이 사건 계약을 체결한 이후 원고의 전 조합장인 E 등의 요청으로 이루어진 것이고, 이러한 사정만으로 피고가 이 사건 계약에 정한 사항을 성실이 이행하지 아니하였다거나 그로 인하여 원고의 사회적 신뢰에 영향이 초래되고 이 사건 계약의 목적 달성이 불가능한 경우에 해당한다고 보기 어렵다.

2) 이 사건 사업에 대한 '건축물 등의 명세'에 기재된 연면적 123,048.47㎡는 건축물대장에 적법하게 등록된 건축물의 연면적을 기준으로 한 것이다. 그러나 이 사건 계약은 건축물대장에 등록된 건축물 외에도 단지 내 담장, 계단, 옹벽, 도로 등 기타시설물과 지하구조물 등을 철거대상으로 정하고 있으므로 이 사건 계약이 정한 철거면적 164,706.29㎡가 위 123,048.47㎡를 초과한다는 사정만으로 철거면적이 허위로 부풀려진 것이라고 단정하기 어렵다. 관련 형사사건에서 E과 F이 한 진술은 건축물 관리대장상 연면적 외에 기타시설물과 지하구조물 등을 포함하여 철거면적을 산정해야 한다는 취지로 볼 수 있고, 건축사사무소의 담당자의 진술 역시 건물 외에 도로, 담장 등은

실측하지 않았으므로 원고 측에서 이를 포함하여 실측 면적을 계산해야 한다고 말했다는 취지로 이해할 수 있다.

3) 피고는 이 사건 계약을 체결하기 전 원고에게 '건축물 관리대장상 연면적, 실제 건축물의 할증면적, 등재되지 않은 건축물인 지하구조물, 구역내 도로, 단지내 옹벽, 담장 및 계단, 정화조, 기타 철거대상 구조물 및 지장물'의 연면적을 합산하여 철거면적을 164,706.29㎡로 산정한 계산근거를 제시하였다. 피고가 원고에게 제시한 위 계산근거에 의하더라도 위 철거면적이 건축물 관리대장상 연면적을 초과한다는 점이 확인되고, 원고는 이러한 사정을 알고 있는 상태에서 입찰절차를 거쳐 원고를 철거업체로 선정한 것이다.

4) 관련 형사사건에서 원고의 전 조합장이었던 E와 피고의 대표이사 D 등은 '실제 철거면적이 164,610㎡에 이르지 않는 사실을 알면서 철거면적을 부풀려 이 사건 계약을 체결함으로써 피고가 적정 용역대금과의 차액인 25억 원 상당의 재산상 이익을 취득하게 하고 원고에게 같은 액수 상당의 손해를 가하였다'는 취지의 공소사실로 기소되었으나, 위 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(배임)의 점에 대하여는 이 사건 계약의 철거면적이 실제보다 부풀려졌다고 단정하기 어렵다는 등의 이유로 무죄판결이 선고되어 확정되었다.

5) 피고는 이 사건 사업이 지연됨에 따라 이 사건 계약이 정한 공사기간 내에 용역업무의 수행을 완료하지는 못하였으나, 원고는 2018. 2. 20.경에도 피고에게 이 사건 사업 현장의 건물외벽에 대한 작업을 요청한 바 있고 그에 따라 피고는 이 사건 계약에 따른 용역업무를 수행하였다. 이와 같이 피고는 이 사건 계약이 정한 용역업무를 수행해 왔고, 피고 대표이사의 뇌물공여나 이 사건 계약상 철거면적 등은 위와 같이 피고가 수행한 용역업무와는 직접적인 관련이 없다.

나. 이 사건 계약의 반사회질서 위반에 따른 무효 여부에 관한 판단

원고의 조합장으로 재직하였던 E 등이 피고의 대표이사로부터 뇌물을 수수하였다는 범죄사실로 특정범죄가중처벌등에관한법률위반(뇌물)죄의 유죄확정판결을 받은 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고는 2010. 5. 7. 피고와 이 사건 계약을 체결한 이후 2010. 8. 6. 계약금을 지급하였고, 피고는 이 사건

계약을 체결한 무렵부터 이 사건 계약이 정한 용역업무를 수행한 점, ② 원고의 조합장이었던 E 등이 피고의 대표이사로부터 뇌물을 수수한 시기는 위와 같이 이 사건 계약이 체결되고 수개월이 경과한 2010. 가을경이고, 원고의 조합장 등이 이 사건 계약을 체결하기에 앞서 피고 측으로부터 뇌물을 수수하였다고 인정할 증거는 없는 점, ③ 피고는 2009. 7.경 원고가 실시한 입찰 절차에 참가하였고 2009. 9. 6. 원고의 임시총회를 거쳐 이 사건 사업의 철거업자로 선정된 것인데, 위와 같은 입찰 절차가 뇌물 수수 등과 관련하여 불공정하게 이루어졌다고 볼 만한 증거도 없는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약이 반사회질서에 위반하여 체결된 것으로 무효라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 나머지 점에 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 이 사건 계약의 정관 및 국가계약법 위반에 따른 무효 여부에 관한 판단

갑 제18호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고의 정관 제32조 제7항이 용역업자와 체결하는 계약에 대하여 국가계약법을 준용한다고 정하고 있는 사실은 인정되고, 국가계약법은 경쟁입찰의 방법에 따라 업체를 선정하도록 정하면서 같은 법 시행령 등에서 구체적인 방법과 절차를 정하고 있기는 하다.

그러나 앞서 든 증거들과 갑 제18호증, 을 제17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고의 정관 제21조 제6호는 총회의 의결사항으로 '철거업자 · 시공자 · 설계자의 선정 및 변경'을 정하고 있고, 제25조 제1항 제3호는 대의원회의 의결사항으로 '총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항'을 정하고 있으며, 제28조 제2호는 이사회 사무로 '총회 및 대의원회의 상정안건의 심의 · 결정에 관한 사항'을 정하고 있는 점, ② 그에 따라 원고는 이 사건 사업의 철거업체를 선정하기 위하여 제한경쟁입찰 절차를 통해 피고와 주식회사 G를 후보로 선정하였고, 이사회와 대의원회를 거쳐 2009. 9. 6. 임시총회를 개최하여 출석조합원 1,286명 중 1,180명의 찬성으로 피고를 철거업체로 선정한 것인 점, ③ 원고의 정관은 제12조 내지 제14조에서 시공사, 설계자, 정비사업전문관리업자에 대하여 일반경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰의 방법으로 선정할 것을 정할 뿐 철거업자에 대하여는 별도의 규정을 두고 있지 않은

점, ④ 국가계약법의 준용에 관한 원고의 정관 제32조 제7항은 '조합의 회계'에 관련된 것으로
용역업자와의 계약체결시 예산 및 회계의 처리에 관한 내용으로 보이고, 그 자체로 용역업자와의
계약체결 방법을 정한 것은 아니므로 이 사건 계약의 체결에 국가계약법이 정한 경쟁입찰 방법이
적용되어야 한다고 보기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한
증거들만으로는 이 사건 계약이 원고의 정관 및 국가계약법 등을 위반하여 체결된 것으로서 무효라고
인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 나머지 점에 더
나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 이재은 판사 황민웅 판사 장윤실