

수원지방법원 2020. 5. 28 선고 2019가단501245 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2022. 1. 21 선고 2020나70083 판결

수원지방법원 2020. 5. 28 선고 2019가단501245 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

원고들 소송대리인 변호사 이서영

원고들 소송복대리인 변호사 이지훈

원고들 소송복대리인 변호사 박영민

피고N지역주택조합

소송대리인 변호사 박기현

변론 종결2020. 5. 7.

판결 선고2020. 5. 28.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 청구내역표 '청구금액'란 기재 각 해당 금원 및 각 이에 대하여 별지 청구내역표 '인정된 지급일자'란 기재 각 해당 일자로부터 2020. 5. 28.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 금원을 각 지급하라.
2. 원고들의 각 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 이를 10분하여 그 9는 피고, 나머지는 원고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 청구내역표 '청구금액'란 기재 각 금원 및 각 이에 대하여 별지 청구내역표 '원고들 주장 지급일자'란 기재 각 해당일로부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 화성시 ○ 일대에 공동주택을 건설하고 이를 공급하는 사업 등을 수행할 목적으로 설립된 지역주택조합으로 2015. 2. 16.경 화성시장으로부터 주택조합설립인가를 받았다.

나. 피고는 2015. 3. 11. 주식회사 P(이하 '소외 회사'라고 한다)와의 사이에, 피고가 지역주택조합 사업과 관련된 업무, 즉 주택조합인가(승인)관련 업무, 조합원의 모집 및 관리 업무, 조합원 납부대금 관리업무 등을 소외 회사에게 위임하는 내용의 업무대행용역계약(이하 '이 사건 용역계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 피고는 2015. 5. 31. 임시총회를 개최하여 당시 조합장이었던 Q의 사임을 추인하고, R을 총무이사 및 조합장 직무대행자로 선임하는 결의를 하였다. 그 이후 피고의 대의원들은 법원에 임시총회 소집허가 신청을 하였고, 법원은 2016. 5. 27. 임시의장을 S로 정하여 '조합장 선임 안건'을 목적으로 한 임시총회 소집을 허가하는 결정(수원지방법원 2016비합1014)을 하였으며, 위 결정에 따라 피고는 2016. 6. 19. 임시총회를 개최하여 T을 조합장으로 선출하는 결의를 하였다.

라. 원고 J을 제외한 나머지 원고들과 U(이하 'U 등'이라고 한다)은 이 사건 용역계약에 따른 피고의 대리인임을 칭하는 소외 회사와의 사이에 별지 청구내역표 '계약일자'란 기재 각 해당일자에, U 등이 피고에게 조합원분담금 및 업무추진비를 지급하고, 피고는 U 등에게 지역주택조합 아파트 1세대를 공급하기로 하는 내용의 각 조합가입계약(이하 '이 사건 각 가입계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 이 사건 각 가입계약서의 피고 대표자란에는 '총무이사 R'이라고 기재되어 있다.

마. 원고 L을 제외한 U 등은 이 사건 각 가입계약에 따라 별지 청구내역표 '인정된 지급일자'란 기재 각 해당일자에 조합원분담금 중 계약금과는 별도의 업무추진비 명목으로 별지 청구내역표 '청구금액'란 기재 각 해당금액을 피고에게 지급하였고1), 원고 L은 이 사건 가입계약에 따라 별지 청구내역표 '인정된 지급일자'란 기재 해당 일자에 조합원분담금 중 계약금과 업무추진비 명목으로 별지 청구내역표 '청구금액'란 기재 해당금액인

18,200,000원{=5,000,000원(계약금)+13,200,000원(업무추진비)}을 피고에게 지급하였다2) .

바. 피고의 조합장으로 선출된 T은 2017. 2.경 원고 L을 제외한 U 등에게 '2016년 10월~11월에 가입계약을 체결한 사람들은 조합에 가입할 수 없음을 알리며 조합가입계약을 하면서 그 계약상 계약금의 납부계좌인 V 주식회사 명의의 계좌로 입금한 계약금을 환불할 것이니 조합사무실로

방문해달라'는 취지의 문자메시지를 보냈고, 원고 C, 원고 L, 원고 M을 제외한 U 등은 V 주식회사에게 계약금의 환불을 요청하여 V 주식회사로부터 계약금을 환불받았다.3) 사. U은 2018. 3. 2. 상속인으로 처인 원고 J과 자녀들인 W, X를 두고 사망하였고, 상속인들인 W, X와 원고 J은 2018. 5. 25. 이 사건 가입계약에 따라 U이 피고에 대하여 가지는 일체의 권리를 원고 J이 가지는 것으로 상속재산분할협의를 하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4, 8, 9, 12, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 피고

(1) 원고들 중 원고 C, 원고 L, 원고 M을 제외한 나머지 원고들은 피고에게 계약금의 반환을 요청하여 피고는 V 주식회사 명의의 계좌로 입금된 계약금 전액을 반환하여 주었다. 그런데 당시 원고 C, 원고 L, 원고 M을 제외한 나머지 원고들은 계약금 반환을 요청하면서 '계약금 반환 후 본건과 관련하여 어떠한 이의도 제기하지 않겠다'는 취지의 계약금반환요청서를 작성하여 피고에게 교부하였다. 따라서 원고 C, 원고 L, 원고 M을 제외한 나머지 원고들과 피고 사이에는 이 사건 각 가입계약과 관련한 부제소합의가 있었다 할 것이므로, 원고들 중 원고 C, 원고 L, 원고 M을 제외한 나머지 원고들의 이 사건 소는 부적법하여 각하되어야 한다.

(2) 또한 U 등(이하 U과 이 사건 가입계약과 관련한 U의 권리를 포괄승계한 원고 J을 동일인으로 본다)은 피고(대표자 총무이사 R)를 대리한 소외 회사와의 사이에 이 사건 각 가입계약을 체결하였다고 주장하나, 이 사건 각 가입계약 당시 소외 회사는 피고를 대리하여 원고들과의 사이에 조합가입계약을 체결할 권한이 없었을 뿐만 아니라, 피고의 대표자는 조합장 T으로 총무이사 R은 피고를 대표할 권한이 없는 사람이다. 결국 어느 모로 보나 원고들은 무권대리인과의 사이에 이 사건 각 가입계약을 체결하였다고 할 것이므로, 이 사건 각 가입계약의 효력은 피고에게 미치지 아니한다.

(3) 이와 달리 원고들과 피고 사이에 유효한 조합가입계약이 체결되었음을 전제로 하는 원고들의 이 사건 청구에는 응할 수는 없다.

나. 원고들

(1) 원고들은 피고를 적법하게 대리한 소외 회사 및 피고의 적법한 대표자인 총무이사 R과의 사이에 이 사건 각 가입계약을 체결하였다.

(2) 가사 그렇지 않고 피고의 주장과 같이 원고들의 이 사건 각 가입계약 당시, 소외 회사에게 피고를 대리하여 조합가입계약을 체결할 대리권이 없었다거나 피고의 대표자가 총무이사 R이 아닌 조합장 T이라 하더라도 피고는 민법 제126조, 제129조의 표현대리책임을 부담한다.

(3) 한편 원고들과 피고 사이에 체결된 이 사건 각 가입계약은 해제되었으므로, 피고는 그 원상회복의무의 이행으로 원고들에게 이 사건 각 가입계약에 따라 지급받은 별지 청구내역표 '청구금액'란 기재 각 해당 금액과 이에 대하여 그 지급받은 날부터의 법정이자 내지는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가 본안 전 항변(부제소 합의)에 관한 판단

을 제8, 9, 17, 18, 19호증의 각 기재만으로 원고들 중 원고 C, 원고 L, 원고 M을 제외한 나머지 원고들과 피고 사이에 피고 주장과 같은 이 사건 각 가입계약과 관련한 부제소합의가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 본안 전 항변은 이유 없다.

나. 유권대리의 성부

(1) 소외 회사가 이 사건 용역계약에 따라 피고로부터 주택조합인가(승인)관련 업무, 조합원의 모집 및 관리 업무, 조합원 납부대금 관리업무 등을 위임받은 사실은 위 인정사실에서 본 바와 같으므로, 소외 회사는 위와 같이 위임받은 권한의 범위 내에서 피고를 대리하여 원고들과의 사이에 이 사건 각 가입계약을 체결하였다고 봄이 상당하다(을 제3호증의 기재에 의하면, 피고가 2016. 10. 7.경 소외 회사에게 조합원모집을 중지할 것을 내용으로 하는 내용증명우편을 발송한 사실은 인정되나, 위 내용증명우편이 소외 회사에게 도달하였음을 인정할 증거가 없다. 또한 을 제6호증의 기재만으로 2016. 11. 30.경 이 사건 용역계약이 해지되었음을 인정하기에 부족하고, 가사 해지되었다 하더라도 그 시기는 이 사건 각 가입계약이 체결된 이후이다).

(2) 그러나, 이 사건 각 가입계약 당시 피고의 적법한 대표자가 총무이사 R이 아닌 조합장 T임은 위 인정사실에서 본 바와 같다. 따라서 피고의 적법한 대표자가 아닌 대표권이 없는 총무이사 R과 원고들

사이에 체결된 이 사건 각 가입계약의 효력이 당연히 피고에게 미친다고 할 수는 없다.

다. 표현대리의 성부

(1) 이에 대하여 원고들은 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 가입계약과 관련하여 피고는 민법 제129조의 표현대리에 따른 책임이 있다고 주장한다.

(2) 위 인정사실, 갑 제1, 2호증, 을 제12, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, R이 피고를 대표하여 원고들과 이 사건 각 가입계약을 체결한 행위에 대하여 민법 제129조의 표현대리가 성립한다고 봄이 상당하다.

① 이 사건 각 가입계약 당시 피고의 적법한 대표자는 총무이사 R이 아닌 조합장 T이다. 그러나 R은 2015. 5. 31.부터 2016. 6. 19.까지 피고의 적법한 대표자였다.

② 이 사건 각 가입계약 당시 이 사건 용역계약에 따라 이 사건 가입계약을 체결할 권한을 위임받은 소외 회사가 원고들과의 사이에 이 사건 각 가입계약을 체결하였고, 소외 회사가 피고의 대표자를 '총무이사 R'으로 표시한 것으로 보인다.

③ 이 사건 각 가입계약서, 입금확인서(갑 제2호증)4)에는 피고의 인감도장이 날인되어 있는데, 소외 회사는 R으로부터 이를 교부받아 이 사건 각 가입계약서 등에 날인한 것으로 보이고, R은 피고의 적법한 대표이던 당시부터 피고의 대표자로서의 권한 행사를 위해 위 인감도장을 보관하였던 것으로 보인다.

④ 이 사건 각 가입계약이 체결된 장소는 피고의 모델하우스이다. 피고는 '원고들이 모델하우스라고 주장하는 곳은 2016. 9.경 소외 회사가 피고의 동의 없이 임의로 건설한 곳으로 기존 피고의 모델하우스와 전혀 별개의 곳'이라는 취지로 주장하나, 피고의 주장에 의하더라도 '소외 회사는 피고의 기존 모델하우스를 일방적으로 다른 지역주택조합에게 전대한 후 2016. 9.경 화성시 AA에 새로운 모델하우스를 건설하였다'는 것이므로(피고의 2019. 5. 15.자 준비서면 참조), 이 사건 각 가입계약 당시 피고의 모델하우스로 볼 수 있는 곳은 원고들이 이 사건 각 가입계약을 체결한 장소인 모델하우스가 유일한 곳으로 보인다.

⑤ 피고가 2016. 10. 7. 소외 회사에게 조합원모집을 중지해달라는 취지의 내용증명우편을 발송하였으나, 원고들이 이러한 사실을 알 수 있었다고 보기 어렵고, 나아가 피고는 R을 상대로

조합원모집금지가처분결정(수원지방법원 2016카합10285)을 받았으나 이는 이 사건 각 가입계약이 체결된 이후인 2016. 12. 20.경이다.

⑥ 위와 같은 여러 사정들에 비추어 보면, 원고들은 이 사건 각 가입계약을 체결할 당시 총무이사 R에게 피고의 적법한 대표자로서 이 사건 각 가입계약을 체결할 권한이 있는 것으로 믿었다고 보여질 뿐만 아니라, 그와 같이 믿는데 있어 어떠한 과실이 있다고 보이지도 아니한다.

(3) 따라서 이 사건 각 가입계약에 관한 R의 대표권 소멸은 선의의 제3자인 원고들에게 대항하지 못하므로, 원고들은 피고에 대하여 이 사건 각 가입계약의 효력을 주장할 수 있다.

라. 이 사건 각 가입계약의 종료

(1) 원고들은 이 사건 각 가입계약이 원고들과 피고 사이의 합의에 따라 해제되었다는 취지로 주장하나, 갑 제3호증, 을 제8, 9, 17 내지 19호증의 각 기재만으로 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 가입계약에 관한 해제합의(해제약정)가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 다만, 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 점, 즉 피고의 조합장으로 선출된 T이 2017. 2.경 원고 L을 제외한 나머지 원고들에게 보낸 문자메시지에는 '2016년 10월~11월에 가입계약을 체결한 사람들은 조합에 가입할 수 없음을 알리며 조합가입계약을 하면서 그 계약상 계약금의 납부계좌인 V 주식회사 명의의 계좌로 입금한 계약금을 환불할 것이니 조합사무실로 방문해달라'는 취지와 함께 '업무추진비의 경우 피고와 관련이 없어 이를 환불할 수 없다'는 취지의 내용도 포함되어 있는 점, 원고들이 이 사건 소장을 통해 이 사건 각 가입계약이 원고들과 피고 사이의 합의해제에 따라 해제되었다는 취지의 주장을 하자, 피고는 소외 회사 또는 R의 무권대리행위임을 전제로 이 사건 각 가입계약의 효력이 피고에게 미치지 않는다는 취지로 주장한 점, 이에 원고들은 2019. 6. 25.자 준비서면을 통해 위와 같은 피고의 문자메시지는 피고의 일방적인 해지통보에 불과하다고 주장함과 동시에 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 가입계약이 유효하게 체결되었다고 주장하면서 계약해제를 전제로 원고들이 피고에게 지급한 업무추진비 등의 반환을 주장한 점, 그 이후에도 피고의 무권대리 주장 등 이 사건 각 가입계약이 적법하게 체결되지 않았다는 주장이 계속되자 원고들은 표현대리의 법리에 따라 이 사건 각

가입계약의 효력이 피고에게 미친다는 주장을 하면서 계약해제를 전제로 업무추진비 등의 반환을 구한 점, 그 이후 원고는 2020. 4. 26.자 청구취지변경신청서를 통해 피고에게 그 효력이 미치는 이 사건 각 가입계약이 해제되었음을 전제로 원고들이 이 사건 각 가입계약에 따라 피고에게 지급한 업무추진비 등의 반환을 구한 점, 위와 같은 원고들의 합의해제 주장에는 원고들과 피고 사이에 해제합의가 있었다는 취지뿐만 아니라 원고들과 피고가 각자 이 사건 각 가입계약을 해제하였다는 취지, 즉 원고들 및 피고 모두 이 사건 각 가입계약을 해제하였다는 사실에 대하여는 원고들과 피고의 의견이 일치한다는 취지가 포함되어 있다고 봄이 상당한 점 등의 여러 사정을 종합하여 보면, 원고들은 늦어도 2020. 4. 26.자 청구취지변경신청서를 통해 이 사건 각 가입계약에 대한 피고의 명백한 이행거절의 의사를 이유로 이 사건 각 가입계약을 해제한다는 의사표시(이하 '이 사건 해제의사표시'라고 한다)를 하였다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 각 가입계약은 2020. 4. 26자 청구취지변경신청서가 피고에게 송달된 2020. 4. 28. 이 사건 해제의사표에 의하여 적법하게 해제되었다 할 것이다.

마. 원상회복의 범위

(1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 가입계약이 2020. 4. 28. 이 사건 해제의사표시에 의하여 해제된 이상 피고는 원상회복의무의 이행으로 원고들에게 이 사건 각 가입계약에 따라 원고들로부터 지급받은 별지 청구내역표 '청구금액'란 기재 각 해당 금액 및 각 이에 대하여 별지 청구내역표 '인정된 지급일자'란 기재 각 해당 일자로부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 5. 28.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 이에 대하여 피고는 『이 사건 각 가입계약에 따라 원고들로부터 각 업무추진비(13,200,000원)를 지급받은 주체는 피고가 아닌 소외 회사이므로, 피고가 원고들에 대하여 위 업무추진비에 대한 원상회복의무를 부담한다고 할 수는 없다.』는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 각 가입계약의 당사자가 원고들과 피고임이 분명한 이상 피고 주장과 같이 원고들이 업무추진비 명목의 금원을 소외 회사에게 지급하였다 하더라도 그것은 이 사건 각 가입계약에 따른 것이므로 이 사건 각 가입계약의

해제에 따른 원상회복의무를 부담하는 피고가 원고들에게 업무추진비를 반환할 의무를 부담한다고 봄이 상당하다. 뿐만 아니라, 갑 제1호증, 을 제16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 점, 즉 이 사건 각 가입계약 제1조는 '원고들은 주택조합원 자격자로서 조합사업에 대한 관계 업무 일체를 소외 회사에게 위임하여 사업시행을 대행하게 하고 그 보수로서 업무추진비를 소외 회사에게 지급한다'는 취지로 규정하고 있으나, 이 사건 각 가입계약의 다른 규정들(가입계약 제2조 등)과 '피고가 조합원으로부터 업무추진비 12,000,000원(부가가치세 별도)을 납부 받아 소외 회사에게 지급한다'는 취지의 이 사건 용역계약 제3조를 함께 고려하여 보면, 이 사건 각 가입계약 제1조는 '이 사건 용역계약에 따라 조합사업에 대한 관계 업무 일체를 소외 회사에 위임한 피고가 그에 따른 업무추진비를 소외 회사에게 지급하여야 하나, 이 사건 각 가입계약에 따라 조합사업에 대한 관계 업무 일체를 피고에게 위임한 원고들이 피고에게 지급할 업무추진비를 바로 소외 회사에게 지급하도록 하기 위한 것'으로 보일 뿐인 점, 이 사건 용역계약에 따르면 조합원이 납부한 대금을 관리할 업무 역시 소외 회사에게 있는 점 등의 여러 사정을 종합하면, 소외 회사가 이 사건 각 가입계약에 따라 원고들로부터 각 업무추진비를 지급받았다 하더라도 그 수령의 주체는 소외 회사가 아닌 피고로 봄이 상당하다. 어느 모로 보나 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사권기만

별지

- 1) 이 사건 가입계약에 따르면 계약금의 입금계좌는 V 주식회사 명의의 Y은행계좌(계좌번호 1 생략)이고, 업무추진비의 입금계좌는 법무법인 Z 명의의 Y은행계좌(계좌번호 2 생략)이다.
- 2) 원고 L은 계약금과 업무추진비 모두를 법무법인 Z 명의의 Y은행계좌(계좌번호 2 생략)로 입금한 것으로 보인다.
- 3) U의 경우 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 가입계약과 관련하여 U이 피고에 대하여 가지는

일체의 권리를 상속한 원고 J이 환불받았다.

4) 원고들이 이 사건 각 가입계약을 체결한 다음 피고에게 계약금과 업무추진비를 입금하고
피고로부터 교부받은 것이다.