

청주지방법원 충주지원 2023. 4. 13 선고 2021가합5355 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. 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

14. N

15. O

16. P

17. Q

18. R

원고들의 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 임종희, 이상윤

피 고 S지역주택조합

소송대리인 법무법인 제이앤

담당변호사 한재범, 정경준

변 론 종 결 2023. 2. 23.

판 결 선 고 2023. 4. 13.

주 문

1. 원고 A, Q의 각 주위적 및 예비적 청구와 나머지 원고들의 각 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 별지1 '수익자인 원고들 청구금액표'의 '계약명의자'란 기재 원고들에게 같은 별지 '납부금액'란 기재 각 돈, 원고 A에게 292,259,500원, 원고 Q에게 201,303,000원, 원고 R에게 39,330,380원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

예비적으로, 피고는 별지1 '수익자인 원고들 청구금액표'의 '계약명의자'란 기재 원고들에게 같은 별지 '납부금액'란 기재 각 돈, 원고 A에게 15,658,500원, 원고 Q에게 51,303,000원, 원고 R에게 39,330,380원, 별지3 '수익자인 소외인들 관련 청구금액표'의 '계약명의자'란 기재 소외인들에게 같은 별지 '납부금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 피고는 충북 음성군 T 일원을 사업지역으로 하여 U아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 건축할 목적으로 주택법의 규정에 따라 설립된 지역주택조합이다.
- 2) 원고 A, Q, R는 피고가 조합원 내지 일반분양자 모집에 어려움을 겪자 다른 사람들로부터 명의를 빌려 피고와 사이에 조합원가입계약 내지 일반분양계약을 체결하고 그 분담금 내지 계약금 등을 대납한 사람들이고, 위 원고들을 제외한 나머지 원고들은 원고 A 등에게 조합원가입계약 내지 일반분양계약을 위한 명의를 대여해준 사람들이다.

나. 피고의 원고 Q, R에 대한 확인서 교부 등

- 1) 피고는 2016. 2. 12. 원고 Q에게 이 사건 아파트 V호, W호, X호에 관하여 ‘위 부동산에 대한 계약일로부터 3개월 후에는 원고 Q이 위 부동산에 관하여 납부한 계약금 전액을 원고 Q에게 반환하겠다’는 취지의 확인서(이하 ‘2016. 2. 12.자 확인서’라 한다)를 작성해 주었다. 원고 Q은 위 각 아파트에 관하여 피고에게 일반분양계약의 계약금 명목으로 합계 51,303,000원을 납부하였다.
- 2) 피고는 2016. 2. 26. 원고 R에게 이 사건 아파트 Y호, Z호에 관하여 ‘위 부동산에 대한 계약일로부터 3개월 후에는 원고 R가 위 부동산에 관하여 납부한 계약금 전액을 원고 R에게 반환하겠다’는 취지의 확인서(이하 ‘2016. 2. 26.자 확인서’라 한다)를 작성해 주었다. 원고 R는 위 각 아파트에 관하여 피고에게 일반분양계약의 계약금 명목으로 합계 39,330,380원을 납부하였다.

다. 피고의 원고 A 등에 대한 이행각서의 교부

피고는 2018. 9.경 AA와 원고 A에게 “AA와 원고 A이 다른 사람들로부터 명의를 빌려 그들을 피고의 조합원 등으로 가입시킨 사실이 있는데, 피고는 위와 같은 명의대여자들에게 그들 명의로 피고에 납부된 계약금 및 분담금 등을 모두 반환하고, 대출금 등은 피고가 모두 부담하겠다.”는 내용이 포함된 이행각서(이하 ‘이 사건 각서’라 한다)를 작성해 주었다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 5, 10 내지 12호증(갑 제2, 3호증의 피고 인영부분에 다툼이 없으므로 문서 전체의 진정성립이 추정된다), 갑 제14호증의 7 내지 9, 갑 제15호증의 1의 각 기재, 증인 AB의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고들 주장의 요지

1) 원고 A, Q를 제외한 나머지 원고들의 각 청구와 원고 A, Q의 각 주위적 청구에 관한 주장

가) 별지1 '수익자인 원고들 청구금액표'의 '계약명의자'란 기재 원고들의 각 청구 관련

이 사건 각서는 피고가 이 사건 각서에 기재된 명의대여자들에게 그들 명의로 체결된 조합원가입계약 내지 일반분양계약에 따라 납부된 계약금 내지 분담금 등을 반환하겠다는 취지의 '제3자를 위한 계약'에 해당한다. 별지1 '수익자인 원고들 청구금액표'의 '계약명의자'란 기재 원고들은 이 사건 각서에 기재된 명의대여자들로서 제3자를 위한 계약의 수익자들이므로, 낙약자인 피고는 수익자인 위 원고들에게 그들 명의로 납부된 분담금 내지 계약금인 같은 별지 '납입금액'란 기재 각 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 원고 A의 주위적 청구 관련

피고는 아래와 같은 이유로 원고 A에게 합계 292,259,500원(= 15,658,500원 + 276,601,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

① 원고 A은 이 사건 각서의 당사자임과 동시에 이 사건 각서에 기재된 수익자이므로, 피고는 원고 A에게 그가 일반분양자로서 피고에게 계약금 등으로 납부한 15,658,500원을 지급할 의무가 있다.

② 원고 A은 별지2 '원고 A 대위행사 관련 청구금액표'의 '계약명의자'란 기재 명의대여자들(이하 'AC 등'이라 한다)로부터 명의를 빌려 AC 등의 명의로 피고와 사이에 조합원가입계약 내지

일반분양계약을 체결하고, 같은 별지 '납부금액'란 기재 금액을 AC 등의 분담금 내지 계약금 등으로 대납하였다. 따라서 원고 A은 AC 등에게 위 대납금 상당의 부당이득반환청구권을 가지고, 이 사건 각서에 기재된 명의대여자들로서 '제3자를 위한 계약'의 수익자에 해당하는 AC 등은 낙약자인 피고에 대하여 그들 명의로 납부된 분담금 내지 계약금 등의 반환청구권을 가진다. 따라서 피고는 AC 등의 분담금 내지 계약금 등 반환청구권을 대위하여 행사하는 원고 A에게 별지2 '원고 A 대위행사 관련 청구금액표'의 '합계 금액'란 기재 금원인 276,601,000원을 지급할 의무가 있다.

다) 원고 Q의 주위적 청구 관련

피고는 아래와 같은 이유로 원고 Q에게 합계 201,303,000원(= 51,303,000원 + 150,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

① 피고는 2016. 2. 12.자 확인서에 따라 원고 Q에게 그가 이 사건 아파트 V호, W호, X호에 관하여 납부한 계약금 합계 51,303,000원을 지급할 의무가 있다.

② 원고 Q은 AD, AE, AF, AG, AH, AI(이하 'AD 등'이라 한다)으로부터 명의를 빌려 그들 명의로 피고와 조합원가입계약을 체결하였고, 그에 따라 피고에게 합계 150,000,000원(= 25,000,000원 × 6명)을 분담금 등으로 대납하였다. 따라서 원고 Q은 AD 등에게 자신이 대납한 분담금 등 상당의 부당이득반환청구권을 가지므로, '제3자를 위한 계약'의 수익자들인 AD 등이 이 사건 각서에 따라 피고에 대하여 가지는 분담금 등 반환청구권을 대위하여 행사할 수 있다. 따라서 피고는 AD 등의 분담금 등 반환청구권을 대위하여 행사하는 원고 Q에게 합계 150,000,000원을 지급할 의무가 있다.

라) 원고 R의 청구 관련

피고는 2016. 2. 26.자 확인서에 따라 원고 R에게 그가 이 사건 아파트 Y호, Z호에 관하여 납부한 계약금 합계 39,330,380원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고 A, Q의 각 예비적 청구에 관한 주장

원고 A, Q은 '제3자를 위한 계약'의 요약자 지위에서 낙약자인 피고를 상대로 수익자인 별지3 '수익자인 소외인들 관련 청구금액표'의 '계약명의자'란 기재 소외인들에게 직접 분담금 내지 계약금 등을 지급할 것을 청구할 수 있다. 따라서 주위적 청구 중에서 원고 A, Q의 채권자대위청구가 인정되지 않을 경우에는 원고 A, Q은 피고를 상대로 위 소외인들에게 별지3 '수익자인 소외인들 관련

청구금액표의 '납부금액'란 기재 각 금원 및 이에 대한 지연손해금을 직접 지급할 것을 구한다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 각서와 2016. 2. 12.자 및 2016. 2. 26.자 각 확인서(이하 '이 사건 각 확인서'라 한다)는 비법인사단인 피고의 총유물 관리처분에 관한 것인데 이에 대하여 피고 조합원 총회의 의결이 존재하지 않았으므로 이 사건 각서와 이 사건 각 확인서는 모두 효력이 없다.

3. 원고 A, Q을 제외한 나머지 원고들의 각 청구와 원고 A, Q의 각 주위적 청구에 관한 판단
원고 A, Q을 제외한 나머지 원고들의 각 청구와 원고 A, Q의 각 주위적 청구는 모두 이 사건 각서와 이 사건 각 확인서가 유효함을 전제로 한 것이므로 이 사건 각서와 이 사건 각 확인서의 효력 여부에 관하여 먼저 본다.

민법 제275조, 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분에 관하여는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 의하되 정관이나 규약에서 정한 바가 없으면 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있으므로, 이러한 절차를 거치지 아니한 총유물의 관리처분행위는 무효라 할 것이고, 이 법리는 민법 제278조에 의하여 소유권 이외의 재산권에 대하여 준용되고 있다. 여기서 위 법조에서 말하는 총유물의 관리 및 처분이라 함은 비록 단순한 채무부담행위는 포함하지 아니하나 총유물 자체에 관한 법률적사실적 처분행위를 포함한다(대법원 2001. 5. 29. 선고 2000다10246 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 각서의 내용은 피고가 이 사건 각서에 기재된 명의대여자들에게 그들 명의로 피고에 납부된 계약금 및 분담금 등을 반환하기로 하는 것이고, 이 사건 각 확인서는 피고가 원고 Q, R에게 그들이 피고에 납부한 계약금을 반환하기로 하는 것이므로, 이는 모두 단순한 채무부담행위로 볼 수 없고 비법인사단인 피고의 총유물인 계약금 및 분담금 등 자체의 감소를 발생시키는 행위에 해당하여 총유재산의 '처분행위'에 해당한다. 따라서 피고가 이 사건 각서와 이 사건 각 확인서를 작성교부하기 위해서는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 따라야 하고, 그렇지 않은 경우 총회의 결의를 요한다고 할 것인데(을 제1호증의 기재에 의하면, 피고의 조합규약 제22조 제1항 제3호는 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'의 체결에 관하여는 조합원 총회의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있다), 피고가 이 사건 각서와 이 사건 각 확인서를

작성교부함에 있어 피고의 조합원 총회 의결을 거쳤음을 인정할 증거가 없으므로 이 사건 각서와 이 사건 각 확인서는 모두 효력이 없다.

따라서 이 사건 각서와 이 사건 각 확인서가 유효함을 전제로 하는 원고 A, Q를 제외한 나머지 원고들의 각 청구와 원고 A, Q의 각 주위적 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 모두 이유 없다.

4. 원고 A, Q의 각 예비적 청구에 관한 판단

원고 A, Q의 각 예비적 청구는 이 사건 각서가 유효함을 전제로 한 것인데, 이 사건 각서가 효력이 없음은 앞서 본 바와 같으므로 원고 A, Q의 각 예비적 청구 역시 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고 A, Q의 각 주위적 및 예비적 청구와 나머지 원고들의 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이형걸, 판사 이종훈, 판사 김연수

[별지 1]

수익자인 원고들 청구금액표

[단위: 원]

순번	분양	계약명의자	동-호수	타입	납부금액
1	일반	원고 B	AJ	59A	17,101,000
2	일반	원고 C	AK	59A	15,658,500
3	일반	원고 D	AL	59A	17,101,000
4	조합	원고 E	AM	59A	25,000,000
5	조합	원고 F	AN	59A	20,000,000
6	조합	원고 G	AO	59A	20,000,000
7	조합	원고 H	AP	59A	20,000,000
8	조합	원고 I	AQ	59A	17,000,000
9	조합	원고 J	AR	59A	17,000,000
10	조합	원고 K	AS	59A	17,000,000
11	일반	원고 L	AT	73	17,101,000
12	조합	원고 M	AU	84	22,000,000
13	조합	원고 N	AV	59A	17,000,000
14	조합	원고 AW	AX	59A	17,000,000
15	일반	원고 P	AY	73	17,101,000
합계 금액					276,062,500

[별지 2]

원고 A 대위행사 관련 청구금액표

[단위: 원]

순번	분양	계약명의자	동-호수	타입	납부금액
1	조합	AC	AZ	73	19,500,000
2	조합	BA	BB	59A	20,000,000
3	조합	BC	BD	59A	20,000,000
4	조합	BE	BF	59A	20,000,000
5	조합	BG	BH	59A	20,000,000
6	조합	BI	BJ	59A	20,000,000
7	조합	BK	BL	59A	25,000,000
8	조합	BM	BN	59A	17,000,000
9	일반	BO	BP	59A	17,101,000
10	조합	BQ	BR	84	22,000,000
11	조합	BS	BT	73	22,500,000
12	조합	BU	BV	73	19,500,000
13	조합	BW	BX	59A	17,000,000
14	조합	BY	BZ	59A	17,000,000
합계 금액					276,601,000

[별지 3]

수익자인 소외인들 관련 청구금액표

[단위: 원]

순번	분양	계약명의자	동-호수	타입	납부금액
1	조합	AC	AZ	73	19,500,000
2	조합	BA	BB	59A	20,000,000
3	조합	BC	BD	59A	20,000,000
4	조합	BE	BF	59A	20,000,000
5	조합	BG	BH	59A	20,000,000
6	조합	BI	BJ	59A	20,000,000
7	조합	BK	BL	59A	25,000,000
8	조합	BM	BN	59A	17,000,000
9	일반	BO	BP	59A	17,101,000
10	조합	BQ	BR	84	22,000,000
11	조합	BS	BT	73	22,500,000
12	조합	BU	BV	73	19,500,000
13	조합	BW	BX	59A	17,000,000
14	조합	BY	BZ	59A	17,000,000
15	조합	AD	CA	59A	11,000,000
16	조합	AE	CB	59A	11,000,000
17	조합	AF	CC	59A	11,000,000
18	조합	AG	CD	59A	13,500,000
19	조합	AH	CE	59A	11,000,000
20	조합	AI	CF	59A	11,000,000
납입금액 합계					345,101,000

