

서울북부지방법원 2024. 11. 26 선고 2024가단115434 판결 [지역주택조합가입계약금 반환청구]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

원고들 소송대리인 법무법인 오라클

담당변호사 최형근, 임은지

피고주식회사 J

소송대리인 법무법인 평화

담당변호사 김은철

변론 종결2024. 10. 15.

판결 선고2024. 11. 26.

주 문

1. 피고는,

가. 원고 A에게 70,140,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로

계산한 돈을 지급하고,

나. 원고 B에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하고,

다. 원고 C에게 65,858,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하고,

라. 원고 D에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하고,

마. 원고 E에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하고,

바. 원고 F에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하고,

사. 원고 G에게 57,454,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하고,

아. 원고 H에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하고,

자. 원고 I에게 56,377,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. (가칭)K 지역주택조합 추진위원회(이하 '이 사건 추진위원회'라고 한다)는 주택법 등 관련 법령에 따라 서울 노원구 L 일원에 지역주택조합 아파트를 건설하여 조합원들에게 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 시행할 지역주택조합 설립을 추진하기 위해 결성된 비법인사단이다.

나. 원고들은 아래 표 기재와 같이 2017. 8. 14.부터 2020. 3. 13.까지 사이에 이 사건 추진위원회의 업무대행사인 주식회사 M(이하 '소외 회사'라고 한다)를 통하여 이 사건 추진위원회와 사이에 원고들이 향후 이 사건 추진위원회가 설립하는 지역주택조합에 가입하는 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 각 조합가입계약'이라고 한다)을 각 체결하였고, 이 사건 각 조합가입계약에 따라 아래 표의 '납입금'란 기재 각 계약금(1차 계약금에는 업무대행비 20,000,000원이, 2차 계약금에는 업무대행비 5,000,000원이 각 포함되어 있는 금액이다, 이하 '이 사건 각 계약금'이라고 한다)을 이 사건 추진위원회의 자금관리 신탁회사인 N 주식회사(명칭이 ○ 주식회사로 변경되었다, 이하 'O'이라고 한다) 명의의 우리은행 계좌로 각 납입하였다.

원고 I	2017. 8. 14.	1차 계약금	2017. 8. 14.	25,000,000	56,377,000
2차 계약금	2017. 10. 15.	31,377			
2차 계약금	2017. 10. 30.	31,345,623			
원고 H	2018. 5. 25.	1차 계약금	2018. 5. 25.	1,000,000	25,000,000
1차 계약금	2018. 5. 28.	24,000,000			
원고 G	2018. 11. 24.	1차 계약금	2018. 11. 24.	5,000,000	57,454,000
1차 계약금	2018. 11. 27.	20,000,000			
2차 계약금	2019. 1. 16.	32,454,000			
원고 B1) 원고 B는 이 사건 추진위원회의 동의를 얻어	2018.	1차 계약금	2018.	5,000,000	25,000,000

원고 I	2017. 8. 14.	1차 계약금	2017. 8. 14.	25,000,000	56,377,000
P이 2018. 6. 8. 이 사건 추진위원회와 체결한 조합가입계약에 따른 조합원 지위를 승계하였다.	11. 26.		6. 8.		
1차 계약금	2018. 6. 11.	20,000,000			
원고 A	2019. 3. 4.	1차 계약금	2019. 3. 4.	5,000,000	70,140,000
1차 계약금	2019. 4. 26.	20,000,000			
2차 계약금	2019. 6. 26.	45,140,000			
원고 C	2019. 4. 3.	1차 계약금	2019. 4. 2.	3,000,000	65,858,000
1차 계약금	2019. 4. 3.	27,000,000			
2차 계약금	2019. 5. 28.	35,858,000			
원고 D	2020. 1. 9.	1차 계약금	2020. 1. 19.	20,000,000	30,000,000
1차 계약금	2020. 1. 20.	10,000,000			
원고 E	2019. 2. 11.	1차 계약금	2020. 2. 7.	5,000,000	60,000,000
1차 계약금	2020. 2. 11.	25,000,000			
2차 계약금	2020. 4. 9.	30,000,000			
원고 F	2020. 3. 13.	1차 계약금	2020. 3. 13.	30,000,000	30,000,000

다. 그런데 이 사건 추진위원회는 이 사건 사업부지의 토지 사용권한 확보가 거의 되지 않은 상태임에도 사업부지 66% 이상의 토지사용권한이 확보되었다고 기망하여 원고들을 비롯한 조합원들을 모집한 것이었다.

라. 한편 이 사건 추진위원회의 대표자인 Q, 소외 회사의 사내이사인 R, 소외 회사의 영업관리 담당자인 S, 소외 회사의 실질적 운영자인 T은 조합원을 모집하는 과정에서, 사실은 토지사용권원의 확보에 필요한 계약금 등 최소한의 자금조차 마련되지 않은 상태였고, 이 사건 사업의 부지는 사유지

62%와 국공유지 38%로 구성되어 있었는데, 그 중 사유자에 대한 토지사용권원 확보율은 조합원 모집개시 당시 경우 1.9%, 2020. 3. 1. 기준으로 22%에 불과하였고, 사유지를 전부 확보하더라도 38% 상당의 국공유지를 관리하는 관할관청이 이 사건 사업을 강하게 반대하고 있어 조합설립인가를 위한 80% 이상에 해당하는 토지사용권원의 확보가 사실상 불가능하였으며, 더구나 U 주식회사는 언제든지 변경이 가능한 시공예정사에 불과하였음에도, 소외 회사의 분양모집 직원을 통하여 "이 사건 사업부지에 대한 토지사용권원을 거의 확보하였다. 곧 모집 마감이다. 2,011세대를 25층씩 21개 동으로 구성된 아파트로 건축하는데, U이 시공할 예정이다"라고 거짓말하여 원고 H, G, I를 비롯한 다수의 피해자들로부터 계약금 등의 명목으로 9,142,204,800원을 편취하였다. 그리고 Q, R, S, T은 위와 같은 편취행위 등으로 2020. 5. 7. 서울북부지방법원 2020고합132호 등으로 기소되었고, 위 법원은 2021. 8. 27. Q, R, S, T의 위 사기 등 범죄사실에 대하여 유죄판결을 선고하였으며, T, R, S이 항소하였으나(서울고등법원 2021노1709호 등), 위와 같은 범죄사실에 대하여 유죄판결이 선고되었다.

마. 원고 I을 제외한 나머지 원고들은 이 사건 추진위원회에게 아래 표의 '발송일'란 기재 각 일시에 '이 사건 추진위원회의 기망 등을 이유로 이 사건 각 조합가입계약의 취소를 통지하니, 본 내용증명우편 수령일로부터 2주 내에 이 사건 계약금의 반환 등 원상회복 절차를 완료하여 달라'는 취지의 내용증명우편을 각 발송하였다.

원고 H	2020. 7. 31.	2020. 8. 3.	원고 C	2020. 5. 26.	2020. 5. 27.
원고 G	2020. 10. 8.	2020. 10. 12.	원고 D	2020. 3. 31.	2020. 4. 1.
원고 B	2020. 9. 9.	2020. 9. 10.	원고 E	2020. 5. 21.	2020. 5. 22.
원고 A	2020. 6. 8.	2020. 6. 9.	원고 F	2020. 3. 16.	2020. 3. 17.

바. 원고 I을 제외한 나머지 원고들은 이 사건 추진위원회를 상대로 서울북부지방법원 2020가합28898호로 부당이득금 청구의 소를 제기하였고, 2021. 12. 23. 위 법원으로부터 '위 원고들과 이 사건 추진위원회 사이의 이 사건 각 조합가입계약은 이 사건 추진위원회의 대표자 및 그 업무대행사인 소외 회사의 직원의 기망에 의해 체결된 것으로서 위 원고들의 취소 의사표시에 의하여

적법하게 취소되었으므로, 이 사건 추진위원회는 부당이득반환으로 위 원고들에게 위 원고들이 납입한 이 사건 각 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 취지의 판결이 선고되었으며, 이 사건 추진위원회가 위 판결에 대하여 서울고등법원 2022나2000423호로 항소하였으나 2022. 9. 6. 위 항소심법원으로부터 '이 사건 추진위원회의 항소를 기각한다.'는 판결이 선고되었고, 2022. 9. 22. 위 판결이 확정되었다.

사. 원고 I은 이 사건 추진위원회를 상대로 서울북부지방법원 2022가단104867호로 부당이득금 청구의 소를 제기하였고, 2022. 9. 29. 위 법원으로부터 '원고 I과 이 사건 추진위원회 사이의 이 사건 조합가입계약은 이 사건 추진위원회의 대표자 및 그 업무대행사인 소외 회사의 직원의 기만에 의해 체결된 것으로서 원고 I의 위 소장 기재 취소 의사표시에 의하여 적법하게 취소되었으므로, 이 사건 추진위원회는 부당이득반환으로 원고 I에게 원고 I이 납입한 이 사건 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 취지의 판결이 선고되었으며, 이 사건 추진위원회가 위 판결에 대하여 서울북부지방법원 2022나41530호로 항소하였으나 2023. 5. 19. 위 항소심법원으로부터 '이 사건 추진위원회의 항소를 기각한다.'는 판결이 선고되었고, 2023. 6. 7. 위 판결이 확정되었다.

아. 이 사건 추진위원회의 비상대책위원회는 종전 위원장 Q와 T을 비롯한 소외 회사 주요 운영진들의 이 사건 추진위원회 자금 편취 행위로 조합자금이 바닥나고, 자금관리 신탁회사에 보관된 이 사건 추진위원회 자금의 사용이 어렵게 되자, 이를 해결하기 위하여 2020. 9. 27. 개최된 임시총회에서, 별도 개발법인 설립을 통하여 조기에 자금을 확보하여 이 사건 사업에 가장 중요한 토지를 적기에 매입하기 위한 취지하에 '개발 사업을 위한 별도 법인의 설립 및 별도 법인으로 투자 받는 건'을 안건으로 상정하였고, 그 안건의 의결로 2020. 11. 20. 피고를 설립하였다.

자. 피고는 조합가입 계약자들로부터 의무대여금을 납부 받아, 이 사건 사업을 위한 토지 매입비용, 취득·등록세, 매입에 따른 수수료, 지구 단위 수립을 위한 용역비, 설계비용 등에 사용할 계획이었고, 다른 한편, 이 사건 추진위원회에 조합운영비용을 대여하고, 토지 용역사 운용비를 지출할 예정이었다.

차. 조합원들은 이 사건 추진위원회에 납부할 조합원 부담금을 의무대여금, 의무납입금 등의 명칭으로 피고에게 납부하였다.

카. 피고는 당초 이 사건 추진위원회 사무실과 같은 사무실에 주소를 두고 설립되었으나, 건물주의 비협조로 법인사업자 발급이 어려워지자 곧 다른 사무실로 주소를 변경하였다. 피고의 대표이사 V, 사내이사 W, X는 피고의 주주로서 각각 이 사건 추진위원회 비상대책위원회의 홍보팀장, 총무팀 위원, 홍보팀 위원이었고, 이 사건 추진위원회 이사 또는 감사의 직에 있던 사람이며, 피고의 사내이사 Y는 이 사건 추진위원회의 감사의 직에 있는 사람이다.

타. 피고는 이사회 및 주주총회를 개최한 사실이 없고, 직원도 존재하지 않으며, 조합원들로부터 의무대여금 등을 납부 받거나, 투자자들로부터 금원을 차용하는 외에 다른 업무를 한 것은 없다.

[인정근거] 다툼이 없거나 명백하게 다투지 아니하는 사실, 갑 제1~7, 9, 10, 11, 14, 18, 22, 23, 24호증, 갑 제12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21호증의 각 1, 2, 을 제1, 2호증의 각 1, 2의 각 기재, 갑 제8호증, 을 제3호증의 1, 2, 3의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고들 주장의 요지

1) 피고는 이 사건 추진위원회로부터 이 사건 사업을 양수하였고 'K 지역주택조합 추진위원회'라는 명칭을 그대로 사용하고 있으므로, 양도인의 양호를 계속 사용하는 경우라고 할 것이므로 상법 제42조에서 정한 상호를 속용하는 양수인의 책임 법리에 따라 원고들에 대하여 이 사건 각 계약금 반환채무를 변제할 책임이 있다.

2) 또한 피고는 원고들에 대한 채무를 비롯한 이 사건 추진위원회의 채무를 면탈할 목적으로 설립된 회사로서 법인격 부인 내지 법인격 남용의 법리에 따라 원고들에 대하여 이 사건 각 계약금 반환채무를 변제할 책임이 있다.

나. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 추진위원회는 비법인사단일 뿐 상인이 아니고, 이 사건 추진위원회와 피고 사이에 영업양도가 없었으며, 상호를 속용하지도 아니하였으므로 피고가 상법 제42조에 따라 원고들에 대하여 이 사건 각 계약금을 반환할 의무는 없다.

2) 이 사건 추진위원회는 2020. 11. 25.을 기준으로 O에 4,697,263,011원의 잔액을 보유 중인바, 피고가 이 사건 추진위원회의 채무면탈을 목적으로 설립한 사실이 없을 뿐만 아니라, 이 사건

추진위원회와 피고는 법적 성격과 사업 목적이 엄격히 구분되어 있고 이 사건 추진위원회의 사업과 중첩된 활동을 피고가 하고 있지도 아니하므로, 피고에게 법인격 부인 내지 법인격 남용의 법리가 적용될 수도 없다.

3. 본안 전 항변에 대한 판단

가. 피고의 본안 전 항변의 요지

원고들의 이 사건 청구원인에 의하면 이 사건 추진위원회와 피고가 실질적으로 동일하다는 것인데, 원고들과 이 사건 추진위원회 사이에는 원고들의 이 사건 각 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 이 사건 추진위원회가 원고들에게 각 지급하라는 취지의 확정판결이 이미 존재하는바, 원고들의 피고에 대한 이 사건 소는 위 확정판결의 기판력에 저촉되므로 부적법하다.

나. 판단

1) 갑 회사와 을 회사가 기업의 형태·내용이 실질적으로 동일하고, 갑 회사는 을 회사의 채무를 면탈할 목적으로 설립된 것으로서 갑 회사가 을 회사의 채권자에 대하여 을 회사와는 별개의 법인격을 가지는 회사라는 주장을 하는 것이 신의성실의 원칙에 반하거나 법인격을 남용하는 것으로 인정되는 경우에도, 권리관계의 공권적인 확정 및 그 신속·확실한 실현을 도모하기 위하여 절차의 명확·안정을 중시하는 소송절차 및 강제집행절차에 있어서는 그 절차의 성격상을 회사에 대한 판결의 기판력 및 집행력의 범위를 갑 회사에까지 확장하는 것은 허용되지 아니한다(대법원 1995. 5. 12. 선고 93다44531 판결 등 참조).

2) 원고들과 이 사건 추진위원회 사이에는 이 사건 추진위원회가 원고들에게 원고들이 납입한 이 사건 각 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 취지의 각 확정판결(2021. 12. 23. 선고 서울북부지방법원 2020가합28898 판결, 2022. 9. 29. 선고 서울북부지방법원 2022가단104867 판결)이 존재한다는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 각 확정판결의 당사자는 원고들 및 이 사건 추진위원회일 뿐이지 피고는 위 각 확정판결의 당사자가 아닌 점, 법인격 부인 내지 법인격 남용의 법리에 따라 피고가 원고들에게 이 사건 각 계약금을 반환할 책임이 있다고 하더라도 위 각 확정판결만으로는 피고의 재산에 대하여 강제집행을 할 수는 없는 점, 피고를 변론을 종결한 뒤의 이 사건 추진위원회의 승계인 또는 그를 위하여 청구의 목적물을 소지한 사람이라고 볼 수도 없는 점

등에 비추어 볼 때, 위 각 확정판결의 기판력 및 집행력이 피고에게까지 미친다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 본안 전 항변은 이유가 없다.

4. 본안에 대한 판단

가. 기존회사가 채무를 면탈할 목적으로 기업의 형태·내용이 실질적으로 동일한 신설회사를 설립하였다면, 신설회사의 설립은 기존회사의 채무면탈이라는 위법한 목적달성을 위하여 회사제도를 남용한 것이므로, 기존회사의 채권자에 대하여 위 두 회사가 별개의 법인격을 갖고 있음을 주장하는 것은 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다 할 것이어서 기존회사의 채권자는 위 두 회사 어느 쪽에 대하여서도 채무의 이행을 청구할 수 있다고 볼 것이다(대법원 2004. 11. 12. 선고 2002다66892 판결 등 참조). 그리고 여기에서 기존회사의 채무를 면탈할 의도로 다른 회사의 법인격이 이용되었는지 여부는 기존회사의 폐업 당시 경영상태나 자산상황, 기존회사에서 다른 회사로 유용된 자산의 유무와 그 정도, 기존회사에서 다른 회사로 이전된 자산이 있는 경우 그 정당한 대가가 지급되었는지 여부 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 5. 13. 선고 2010다94472 판결 등 참조).

나. 이 사건으로 돌아와 볼 때, 위 인정근거를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 추진위원회의 이 사건 사업부지 확보 등을 위한 자금을 마련하기 위하여 설립된 회사로서 그 실질이 이 사건 추진위원회의 조직 중 하나라고 볼 수 있는 점, ② 이 사건 추진위원회와 조합가입계약을 체결한 사람들은 이 사건 추진위원회에 분담금을 납부하는 대신 의무대여금 등의 명칭으로 사실상의 분담금을 피고에게 납부한 점, ③ 조합원들의 의무대여금 등의 납부를 통하여 이 사건 추진위원회의 자산이 되어야 할 분담금이 피고에게 이전되고, 이에 따라 이 사건 추진위원회는 결국 채무를 면탈하게 되는 효과가 발생하는 점, ④ 이 사건 추진위원회와 피고는 그 인적 구성이 거의 유사한 점, ⑤ 피고는 이 사건 사업부지의 확보 등을 위해 조합가입계약을 체결한 사람들로부터 의무대여금 등을 납부 받은 것을 제외하고는 다른 업무는 수행하지 아니하고 있는 점, ⑥ 을 제4호증의 기재에 따르면 이 사건 추진위원회의 이 사건 사업과 관련하여 ○이 2022. 11. 25.을 기준으로 우리은행 계좌로 합계 4,697,263,011원을 보유하고 있다는 사실은 확인되나, 그 계좌의 명의자가 이 사건 추진위원회가 아니라 ○이어서 원고들을 비롯한 이 사건 추진위원회의 채권자들이

위 우리은행 계좌에 대하여 직접 강제집행을 할 수 없을 뿐만 아니라, Q, R, S, T이 조합가입계약과 관련하여 피해자들로부터 편취한 금액의 합계액이 9,142,204,800원으로 설령 위 4,697,263,011원 전부를 이 사건 추진위원회가 O으로부터 지급받을 수 있다고 가정하더라도 위 피해액에 미치지 못하며, 자금관리 신탁회사, 즉 O에 보관된 이 사건 추진위원회 자금의 사용이 어렵게 된 관계로 이 사건 추진위원회가 피고를 설립한 것이 명백한바, O이 이 사건 사업과 관련하여 4,697,263,011원을 보관하고 있다는 사정만으로는 피고가 이 사건 추진위원회의 채무면탈을 목적으로 설립되었다는 사실인정을 뒤집기에 부족한 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 추진위원회의 핵심사업인 이 사건 사업을 수행할 목적으로 그 일부 조직에 해당하는 것을 별도 법인으로 한 것으로서, 이 사건 추진위원회의 채무면탈이라는 위법한 목적달성을 위해 회사제도를 남용한 것으로 봄이 타당하다.

다. 따라서 이 사건 추진위원회의 채권자인 원고들에 대하여 이 사건 추진위원회와 피고가 별개의 단체임을 주장하는 것은 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다고 봄이 타당한바, 피고는 원고들에게 부당이득반환으로 이 사건 각 계약금 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2024. 4. 26.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다(원고들의 주장 중 법인격 남용 법리에 따른 피고의 책임을 인정하였으므로 상법 제42조와 관련된 부분은 따로 판단하지 아니한다).

5. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 각 이유가 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이종민

1) 원고 B는 이 사건 추진위원회의 동의를 얻어 P이 2018. 6. 8. 이 사건 추진위원회와 체결한 조합가입계약에 따른 조합원 지위를 승계하였다.