

수원지방법원 성남지원 2023. 1. 31 선고 2021가단203073 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 A

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 가림

담당변호사 박세선

2. C지역주택조합

소송대리인 변호사 김성호, 윤세영, 안상우, 이수민

변 론 종 결 2022. 12. 20.

판 결 선 고 2023. 1. 31.

주 문

1. 피고들을 공동하여 원고에게 39,130,000원 및 이에 대하여 2020. 9. 15.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 C지역주택조합(이하 ‘피고 조합’이라고 한다)은 광주시 D 일원에 아파트를 신축하여 공급할 목적으로 2017. 12. 19. 광주시장으로부터 설립인가를 받은 지역주택조합이고, 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라고 한다)은 피고 조합과 사이에 위 사업을 시행하는 데 필요한 컨설팅 및 행정업무에 대한 자문 등의 업무용역을 제공하기로 하는 용역계약을 체결한 회사이다.

나. 원고는 2014. 9. 5. 피고 조합의 전신인 (가칭)C지역주택조합 추진위원회(대표자 E, 이하 ‘추진위원회’라고 한다)와 사이에 추후 설립될 지역주택조합에 가입하여 지역주택조합이 시행하는 아파트 F호를 205,041,000원에 분양받는 내용의 계약을 체결하고, 그 무렵부터 2017. 11. 22.까지 업무대행비 300만 원을 포함하여 총 53,008,200원을 분담금으로 납입하였다.

다. 사업이 지체되자 추진위원회는 2017. 6.경 원고에게 ‘조합설립 및 사업이 무산될 시 조합원이 납부한 계약금전액(업무추진비 포함)을 반환할 것을 약속한다’는 내용의 조합원 안심보장확약서를 작성해 주면서, 그 하단에 수기로 ‘2018. 5.까지 미착공시 계약금 및 업무추진비를 100% 반환을 약속합니다’라고 기재하였다.

라. 피고 조합은 2018. 11. 23. 원고에게 ‘귀하는 2015. 10. 29. 조합에 가입하여 F호를 계약하였으나 이를 해약하기로 함에 따라 2019. 4. 22.까지 53,008,200원을 반환하겠다’는 내용의 확약서를 작성해 주었고, 원고는 같은 날짜로 피고 조합에 조합원탈퇴신청서, 권리포기각서 등을 제출하였다.

마. 피고들은 2019. 10. 8. 원고에게 ‘피고 조합은 원고(해지자)에게 해지환급금 55,900,000원 중 16,770,000원을 2019. 10. 31.까지 지급하며, 잔금 39,130,000원은 중도금 대출 후(최대 2020. 5. 30.까지) 지급할 것을 약속한다. 만약 이행하지 않을 시 민형사상 책임을 지겠다’는 내용의 확약서(이하 ‘이 사건 확약서’라고 한다)를 피고들 공동 명의로 작성해 주었다.

바. 피고 조합은 이 사건 확약서에 따라 2019. 10. 31. 원고에게 16,770,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 갑 제8 내지 11호증, 갑 제13 내지 16호증, 을 가의

2호증, 을 나의 1 내지 3호증, 9호증, 변론 전체의 취지

2. 피고 조합에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 조합은 2019. 10. 18. 이 사건 확약서에서 원고에게 ‘55,900,000원 중 16,770,000원을 2019. 10. 31.까지 지급하며, 잔금 39,130,000원은 늦어도 2020. 5. 30.까지 지급할 것’을 약정하였는데 그 중 16,770,000원만을 지급한 사실을 알 수 있으므로, 피고 조합은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 나머지 39,130,000원 및 이에 대하여 위 약정지급기일 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 송달 다음날인 2020. 9. 15.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 조합의 주장에 관한 판단

(1) 피고 조합은 먼저, 2017. 8. 2.자 임시총회에서 피고 조합의 직인을 변경하는 결의를 하였는데 이 사건 확약서에 날인된 인영은 그와 같이 변경된 직인에 의한 것이 아니라 변경되기 전의 추진위원회 직인에 의한 것이므로, 이 사건 확약서는 피고 조합이 작성한 것이 아니라 당시 피고 조합의 조합장이던 E가 개인적으로 작성한 것에 불과하다는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건 확약서는 ‘피고 조합장 E’ 명의로 작성되었고 E는 추진위원회의 위원장이었다가 피고 조합의 조합장이 된 사람으로서 이 사건 확약서 작성 당시에도 피고 조합의 조합장이었던 점, E는 피고 조합이 주장하는 2017. 8. 2.자 임시총회 이후에도 이 사건 확약서에 날인된 것과 같은 추진위원회의 직인을 사용하여 업무를 수행하기도 하였던 것으로 보이는 점(피고 조합이 제출한 을 나 7, 8호증의 각 기재에 의하면, 2019. 8. 무렵에도 피고 조합의 조합장이던 E는 자금집행 업무를 진행하면서 추진위원회 직인을 사용한 사실이 인정된다) 등을 종합하면, 이 사건 확약서는 E가 피고 조합의 조합장 지위에서 작성한 것이라고 봄이 타당하므로, 피고 조합의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고 조합은 다음으로, 이 사건 확약서에 따른 약정은 총유물인 조합재산의 관리 및 처분행위에 해당하는데다, 주택법 제11조 제7항, 주택법 시행령 제20조 제3항에서 정한 ‘예산으로 정한 사항

외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결'에도 해당하고, 조합규약 제22조에서 조합총회의 의결사항으로 규정한 '자금의 차입과 상환, 조합원에게 부담이 될 계약의 체결' 등에도 해당하므로, 그 약정이 유효하기 위해서는 조합원 총회의 결의를 거쳐야 하는데, 이 사건 확약서에 따른 약정은 총회의 결의를 거치지 않아 그 효력이 없다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 채택한 증거들에 변론전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 확약서에 따른 약정이 총회의 결의를 거치지 않은 것으로 효력이 없다고 볼 수는 없으므로, 피고 조합의 위 주장도 이유 없다.

① 피고 조합의 규약 제12조 제1항은 '조합원의 사정에 의하여 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 14일전에 그 뜻을 서면으로 조합을 경유하여 조합장에게 관계서류를 구비하여 신청하여야 한다'고 규정함으로써 조합원의 임의탈퇴를 허용하고 있다. 원고는 2018. 11. 23. 피고 조합에게 조합원탈퇴신청서, 권리포기각서 등을 제출하였고, 피고 조합은 같은 날 원고에게 '귀하는 2015. 10. 29. 조합에 가입하여 F호를 계약하였으나 이를 해약하기로 함에 따라 2019. 4. 22.까지 53,008,200원을 반환하겠다'는 내용의 확약서를 작성해 주었으나, 약정한 기일까지 위 돈을 반환하지 못하자 2019. 10. 8. 다시 이 사건 확약서를 작성해 준 것이다. 결국 이 사건 확약서는 원고의 조합원 탈퇴에 따른 환급금 지급에 관한 것이라고 볼 수 있다.

② 그런데 피고 조합의 규약 제12조 제4항은 조합원 탈퇴시의 환급금 지급에 대하여 '조합원이 탈퇴하는 경우 기납부된 납입금에서 공동분담금을 공제한 잔액을 무이자로 지급하되, 총회의 의결로서 공제할 공동분담금 및 환급시기를 따로 정할 수 있다'고 규정하고 있었다. 당시 환급금에서 공제할 공동분담금이나 환급시기 등을 총회의결 등으로 따로 정하였다고 볼 만한 자료는 없으므로, 결국 피고 조합은 원고에게 조합규약에서 정한 바에 따라 기납부된 납입금 전액을 즉시 반환하였어야 한다고 볼 수 있다. 그렇다면 피고 조합이 원고에게 반환하여야 할 분담금 53,008,200원에다가 지연이자를 일부 가산한 55,900,000원을 2회로 분할하여 2020. 5. 30.까지 지급할 것을 약정하는 내용의 이 사건 확약서를 작성해 준 것은 조합규약에 따른 업무처리로서 별도로 총회의 결의를 거칠 필요가 있었다고 보기 어렵다.

③ 다만 피고 조합의 규약 제12조 제4항은 '업무대행비는 반환되지 아니한다'고 규정하고 있었으므로,

원고가 지급한 분담금을 업무대행비까지 포함하여 모두 반환하도록 하는 이 사건 확약서가 ‘조합원에게 부담이 될 계약’에 해당한다고 볼 여지가 없지는 않겠으나, 업무대행비는 피고 조합과 계약을 체결한 업무대행사와의 약정에 따라 업무대행사에게 지급하는 것으로(규약 제32조 제5항 참조) 업무대행사인 피고 회사가 원고에게 그 업무대행비까지 전액 반환하는 것에 동의하면서 이 사건 확약서를 피고 조합과 공동으로 작성해 준 이상, 업무대행비까지 반환하기로 약정하였다는 사정만으로 그러한 약정이 ‘조합원에게 부담이 될 계약’으로서 총회의 결의를 필요로 하는 것이라고 보기는 어렵다.

3. 피고 회사에 대한 청구

원고가 피고 회사에 대하여도 이 사건 확약서에 기한 약정금의 지급을 구하는데 대하여, 피고 회사는 피고 조합의 업무대행사로서 단지 그 보조적인 지위에서 원고가 피고 조합에서 탈퇴하고 피고 조합으로부터 조합원 분담금을 환불받는 것과 관련된 제반 업무를 확인해 주는 차원에서 날인해 준 것일 뿐 그 반환 의무를 부담하겠다는 의사에서 이를 작성해 준 것이 아니라는 취지로 주장한다. 그러므로 살피건대, 이 사건 확약서에 ‘피고 조합은 원고(해지자)에게 해지환급금 55,900,000원 중 16,770,000원을 2019. 10. 31.까지 지급하며, 잔금 39,130,000원은 중도금 대출 후(최대 2020. 5. 30.까지) 지급할 것을 확약한다’라고 기재되어 있어 일응 그 지급주체를 피고 조합으로 표시하고 있기는 하나, 한편 이 사건 확약서는 피고 조합이 2018. 11. 23. 원고에게 약속한 내용을 이행하지 못함에 따라 다시 작성된 것인 점, 피고 회사는 이 사건 확약서에 피고 조합의 업무대행사 자격 등을 별도로 기재하지 않은 채 피고 조합의 조합장 이름 아래에 기재된 피고 회사의 대표이사 이름을 표시하고 그 인장을 날인한 점 등에 비추어 보면, 피고 회사는 원고에게 피고 조합의 위 분담금 등 환급의무를 중첩적으로 부담하거나 또는 이를 보증할 의사에서 이 사건 확약서를 작성해 주었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 회사는 피고 조합과 공동하여 원고에게 39,130,000원 및 이에 대하여 약정지급기일 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 송달 다음날인 2020. 9. 15.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 나진이