

수원지방법원 2021. 1. 19 선고 2019나89043 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2021. 1. 19 선고 2019나89043 판결

수원지방법원 평택지원 2019. 10. 15 선고 2019가단52728 판결

전 문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 박은정, 박영수, 이우석

소송복대리인 변호사 임예지

피고, 항소인B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 변호사 박노주

변론 종결2020. 5. 19.

판결 선고2021. 1. 19.

제1심판결수원지방법원 평택지원 2019. 10. 15. 선고 2019가단52728 판결

주 문

1. 이 법원에서 변경한 주위적 청구에 따라,

피고는 원고에게 32,219,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 32,219,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라(원고는 제1심에서 주위적으로 약정해제권에 기한 반환청구, 조합가입계약의 무효에 기한 반환청구를 구하고, 예비적으로 착오 또는 사기에 기한 취소를 주장하다가, 이 법원에 이르러 주위적으로 착오 또는 사기에 기한 취소에 따른 반환청구, 예비적으로 약정해제권에 기한 반환청구를 주장하는 것으로 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 평택시 C 일원을 사업시행구역으로 하여 지하 1층 내지 지상 25층, 약 1,400세대의 아파트 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 추진하고 있는 지역주택조합 추진위원회이다.

나. 원고는 2016. 10. 9. 피고의 대표자로부터 아래와 같은 내용의 안심보장증서를 받고(이하 위 안심보장증서에 따른 약정을 '이 사건 약정'이라고 한다), 피고와의 사이에 이 사건 사업과 관련하여 원고를 조합가입자로, 피고를 (가칭)시행자로 하여 "D호, 59A"형을 분양 목적으로 하여 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라고 한다)을 체결하였다.

(생략)

안심보장증서

환불보장(사업계획 미 승인시)

(가칭)B지역주택조합은 2017. 11. 30.까지 사업계획 미 승인시 조합원이 납부한 전액을 환불할 것을 보장합니다.

(생략)

다. 원고는 이 사건 가입계약의 내용에 따라 아래와 같이 합계 32,219,000원을 피고가 지정한 계좌 등에 납입(이하 '이 사건 납입금'이라고 한다)하였다.

2016. 10. 8.	1,000,000	1차 계약금
2016. 10. 9.	4,000,000	1차 계약금
2016. 10. 13.	3,000,000	2차 계약금
2016. 10. 13.	7,000,000	2차 계약금
2017. 5. 31.	10,000,000	3차 계약금
2017. 5. 31.	4,219,000	3차 계약금
2017. 5. 31.	3,000,000	3차 계약금
합계	32,219,000	

라. 원고는 피고의 주택조합 사업추진이 지체되고 사업계획의 승인자체가 불투명해지자 2019. 1. 24. 이 사건 조합가입계약을 해지하고 이 사건 약정에 기하여 납입금액을 환불해줄 것을 최고하였고, 위 의사표시는 2019. 1. 25. 피고에게 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

1) 주위적 주장 피고는 2016. 9. 26. 평택시로부터 이 사건 사업의 승인을 반려받아 2017. 11. 30.까지 사업계획 승인을 받을 수 있는 가능성이 매우 낮은 상황에서 조합가입을 유인하며 이 사건 약정에 기재된 바와 같이 2017. 11. 30.까지 사업계획 미승인시 조합원이 납부한 전액을

환불하겠다고 기망하고 총회결의가 없는 이 사건 약정은 무효라는 사실을 고지하지 않았다. 원고가 이로 인하여 이 사건 약정과 조합가입계약을 체결하고 이 사건 납입금을 피고에게 지급한 것이므로 이 사건 약정과 조합가입계약은 사기 혹은 착오에 의하여 체결된 경우에 해당하여 이 사건 약정과 조합가입계약을 취소하고 이 사건 납입금의 반환을 구한다.

2) 예비적 주장 이 사건 약정은 조건부로 약정해제권을 정한 것인데 이 사건 약정에서 정한 조건인 사업계획 미승인이 성취되었으므로, 이 사건 약정에 기하여 이 사건 조합가입계약을 해제한다.

나. 판단

위 인정사실 및 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고는 2017. 11. 30.까지 사업계획승인이 이루어지지 않을 경우 이 사건 약정에 기하여 이 사건 납입금의 반환을 보장받을 수 있을 것으로 믿고 이 사건 조합가입계약을 체결한 점, 피고로서도 이 사건 약정 체결을 통하여 원고의 이 사건 조합가입계약 체결을 유도한 점, 피고는 법인격 없는 사단이어서 이 사건 약정은 총회의 결의 없이 이루어져 무효인데 피고가 원고에게 이 사건 약정이 총회결의가 없어 무효라는 사실을 고지하지 않아 원고로서는 이를 알 수 없었던 점 등을 종합하면, 원고는 2017. 11. 30.까지 사업계획승인이 이루어지지 않을 경우 이 사건 납입금을 반환받을 수 있을 것이란 착오에 빠져 이 사건 조합가입계약을 체결하게 되었고 위와 같은 원고의 동기의 착오는 이 사건 조합가입계약의 내용으로 표시되었고 이러한 착오는 피고측에 의해 유발된 것이며 이는 법률행위 중요 부분에 관한 것이므로, 원고는 착오를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소할 수 있다. 위와 같은 착오를 이유로 이 사건 약정과 이 사건 조합가입계약의 무효를 주장하며 이 사건 납입금의 반환을 최고한 원고의 통고서가 2019. 1. 25. 피고에게 도달된 사실은 앞서 본 바와 같은데 이는 취소의 의사표시로 선행할 수 있으므로, 이 사건 조합가입계약은 위 통고서의 송달로써 적법하게 취소되었다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 조합가입계약의 취소로 인한 부당이득의 반환으로 원고로부터 지급받은 32,219,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 소장부분 송달 다음날인 2019. 3. 22.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할

의무가 있다(원고의 주위적 주장 중 착오 취소 주장을 받아들이는 이상 나머지 사기 취소 주장과 예비적 주장에 관하여는 별도로 판단하지 않는다).

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 법인격 없는 사단인데 원고의 이 사건 납입금 반환 청구는 피고의 사원 지위에서의 탈퇴를 전제하는 것이므로 피고가 총회의 결의로서 탈퇴 결의를 하지 않는 한 단체법적 성질을 띠는 이 사건 조합가입계약을 임의로 취소할 수는 없으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

지역주택조합은 일반적인 주택건설사업자와는 달리 조합원들이 설립행위와 조합가입계약을 통하여 구성한 비법인사단이고, 지역주택조합 추진위원회 역시 비법인사단으로서의 실체를 가지는 점(대법원 1998. 6. 26. 선고 97누2801 판결 등 참조)에서 이 사건 조합가입계약이 일부 단체법적 성격을 띠고 있음은 부정할 수 없다.

그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고의 총회 결의가 있어야만 원고가 이 사건 조합가입계약을 취소할 수 있다거나 이 사건 조합가입계약이 단체법적 성질을 띠어 취소될 수 없다고 볼 수는 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

1) 피고의 조합 규약 제12조 제1항이 "조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 인감증명서(조합탈퇴용)를 첨부한 조합탈퇴서를 조합에 제출하여야 하며, 조합장은 총회 또는 대의원회의 의결로써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다."고 정하고 있는 사실은 인정된다.

그러나 피고는 지역주택조합 추진위원회일뿐 주택법 제11조에서 정한 인가를 받은 주택조합에 해당하지 않아 조합 규약이 적용된다고 볼 수 없으므로, 피고의 조합 규약 제12조 제1항에 근거하여 원고가 이 사건 조합가입계약을 취소할 수 없다고 볼 수는 없다.

2) 이 사건 약정 역시 2017. 11. 30.까지 사업계획이 승인되지 않을 경우 피고가 조합원의 분담금을 환불할 것을 보장하는 한편, "아파트 신축사업이 정상적으로 진행되지 않고 있는 도중에 조합원의

귀책사유(자격미달 및 단순 변심 등)에 의한 가입계약 해지 시 계약서의 약관대로 처리됨을 확인함."이라고 정하고 있는바, 이 사건 조합가입계약에 명시된 피고의 조합 규약 제12조 제1항, 제4항, 이 사건 약정의 내용, 관계 등에 비추어 보면, 이 사건 조합가입계약과 이 사건 약정은 조합원의 자격상실이나 단순 변심에 의한 조합가입계약의 해지 내지 조합에서의 탈퇴를 예정하여 마련된 것으로 보인다.

3) 이 사건 조합가입계약이 조합원의 임의탈퇴를 금지하고 있기는 하나 법정해제권 또는 취소권 등의 행사를 통하여 계약관계를 종료시키는 권리에 대하여는 아무런 정함이 없다. 오히려 이 사건 조합가입계약이 조합원의 임의탈퇴만을 금지하고 있는 점에 비추어 볼 때 법정해제권 또는 취소권 등의 행사를 통하여 계약관계를 종료시키는 권리까지 배제하는 취지라고 해석하기 어렵다.

4) 지역주택조합 추진위원회 가입계약은 단체에 가입하는 법률행위로서의 성격뿐만 아니라 조합원이 분담금 등을 납입하고 아파트를 공급받는 쌍무계약으로서의 성질을 함께 가지고 있어 상호 위 가입계약 및 이에 부대하는 약정의 의무이행을 확보할 필요가 있다. 그럼에도 지역주택조합 추진위원회의 책임 있는 사유로 인한 의무불이행이나 지역주택조합 추진위원회가 유발한 동기의 착오 등이 있는 경우에도 총회의 승인이 없는 한 계약관계를 종료시킬 수 없다거나 단체법적 성격에 비추어 일의적으로 계약관계 종료 불가능하다고 보는 것은 사실상 조합원에게 편면적으로 의무를 부과하거나 계약해소의 자유가 내재된 계약자유 원칙을 침해하는 것이 되어 부당하다.

5) 이 사건 조합가입계약을 합동행위의 성격을 갖는 것으로 보더라도 단체법의 원리상 조합원 1인의 의사표시가 무효이거나 취소되더라도 다른 조합원의 의사표시의 효력에 영향을 미치지 못하고, 자기계약 및 쌍방대리에 관한 민법 제124조가 적용되지 않는 등의 단체법적 원리가 적용될 수 있을 뿐 이 사건 조합가입계약 자체의 의사표시상의 하자에도 불구하고 그 효력이 단체법적 성격으로 인해 아무런 하자가 없는 것처럼 존속될 수는 없다.

6) 조합계약에 있어서는 조합의 해산청구를 하거나 조합으로부터 탈퇴를 하거나 또는 다른 조합원을 제명할 수 있을 뿐이지 일반계약에서처럼 조합계약을 해제, 취소할 수는 없다고 할 것이나(대법원 2007. 4. 26. 선고 2005다62006 판결 등 참조), 지역주택조합 또는 그 추진위원회와 체결하는 조합가입계약을 민법상 조합계약과 같이 볼 수는 없다(서울고등법원 2016. 12. 9. 선고

2015나2048984 판결, 대구고등법원 2018. 6. 14. 선고 2017나21993 판결, 그 밖에 대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결도 지역주택조합에 있어 조합가입계약이 해제될 수 있음을 전제로 하고 있다).

4. 결론

그렇다면, 이 법원에서 변경된 원고의 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강태훈

판사안희경

판사김봉남