

서울남부지방법원 2021. 12. 21 선고 2020가단282227 판결 [계약금 반환 청구 등]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 열림

담당변호사 서광욱

피고(가칭)D지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 제현

담당변호사 손한수

변론 종결2021. 11. 16.

판결 선고2021. 12. 21.

주 문

1. 원고들의 주위적 청구를 모두 기각한다.

2. 피고는,

가. 원고 A에게 62,000,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 28.부터,

나. 원고 B에게 62,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 26.부터,

다. 원고 C에게 62,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 30.부터 각 2021. 3. 18.까지 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구]

1. 피고는,

가. 원고 A에게 62,000,000원 및 그 중 42,000,000원에 대하여는 2018. 8. 19.부터,
20,000,000원에 대하여는 2019. 1. 31.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그
다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 원고 B에게 62,000,000원 및 그 중 3,000,000원에 대하여는 2018. 8. 24.부터,
17,000,000원에 대하여는 2018. 8. 30.부터, 22,000,000원에 대하여는 2018. 9. 20.부터,
20,000,000원에 대하여는 2019. 1. 30.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그
다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 원고 C에게 62,000,000원 및 그 중 3,000,000원에 대하여는 2018. 8. 20.부터,
20,000,000원에 대하여는 2018. 8. 30.부터, 19,000,000원에 대하여는 2018. 8. 31.부터,
20,000,000원에 대하여는 2019. 1. 30.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그
다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[제1예비적 청구]

주문 제2항과 같다.

[제2예비적 청구]

피고는 원고들에게 각 62,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는
날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 김포시 E 일대에서 1,806세대 규모의 (가칭)D지역주택조합 아파트 건설사업(이하 '이

사건 사업'이라 한다)을 시행하고자 지역주택조합의 설립을 추진하고 있는 단체이다.

나. 원고들은 2018. 8. 24. 피고와 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 중 각 Type 84㎡를 307,974,000원에 분양받기 위한 각 조합가입계약을 체결하였다(이하 '이 사건 각 계약'이라 한다). 다. 원고들은 이 사건 각 계약 내용에 따라 피고로부터 조합원 분담금과 업무대행비 수령권한을 위임받은 이 사건 자금관리사인 F 주식회사에 계약금(총 62,000,000원)으로 ① 원고 A는 2018. 8. 19. 42,000,000원, 2019. 1. 31. 20,000,000원을 각 납입하였고, ② 원고 B은 2018. 8. 24. 3,000,000원, 2018. 8. 30. 17,000,000원, 2018. 9. 20. 22,000,000원, 2019. 1. 30. 20,000,000원을 각 납입하였으며, ③ 원고 C은 2018. 8. 20. 3,000,000원, 2018. 8. 30. 20,000,000원, 2018. 8. 31. 19,000,000원, 2019. 1. 30. 20,000,000원을 각 납입하였다. 라. 한편 이 사건 각 계약 당시 피고는 원고들에게 다음과 같은 내용의 '안심보장확약서'를 작성해주었다.

피고는 본 사업을 추진함에 있어 다음 각호의 사유로 위 조합원(원고들)의 조합가입 철회 또는 탈퇴 희망시 이 사건 각 계약 해지와 함께 기 납부 조합원분담금 전액(업무대행비 포함)을 환불 조치할 것임을 확인합니다.

1. 계약일로부터 1년 내 도시개발구역지정 또는 1년 6개월 내 도시개발사업조합 설립인가 신청 접수를 이행하지 못할 시

※ 본 확약서는 본 조합과 상기 조합원 사이에 체결한 조합가입계약서보다 효력이 우선함을 보장합니다.

마. 그런데 피고는 현재까지도 도시개발사업조합 설립인가 신청 접수를 하지 못하였다. 이에 원고 A는 2020. 2. 26. 피고에게 이 사건 계약 해지 및 약정금 청구 내용증명을 발송하였고 이는 2020. 2. 27. 피고에게 도달하였고, 원고 B은 2020. 5. 22. 피고에게 이 사건 계약 해지 및 약정금 청구 내용증명을 발송한 바 있고 이는 2020. 5. 25. 피고에게 도달하였으며, 원고 C은 2020. 5. 19. 피고에게 이 사건 계약 해지 및 약정금 청구 내용증명을 발송하였고 2020. 5. 29. 피고에게 도달하였다.

[증거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 13호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고의 당사자능력 유무

피고는, 자신은 민법상 조합에 불과하여 민사소송법상 당사자능력이 없다고 주장한다.

살피건대, 어떤 단체가 고유의 목적을 가지고 사단적 성격을 가지는 규약을 만들어 이에 근거하여 의사결정기관 및 집행기관인 대표자를 두는 등의 조직을 갖추고 있고, 기관의 의결이나 업무집행방법이 다수결의 원칙에 의하여 행하여지며, 구성원의 가입, 탈퇴 등으로 인한 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속되고, 그 조직에 의하여 대표의 방법, 총회나 이사회 등의 운영, 자본의 구성, 재산의 관리 기타 단체로서의 주요사항이 확정되어 있는 경우에는 비법인사단으로서의 실체를 가진다고 할 것이다(대법원 2008. 5. 29. 선고 2007다63683 판결 참조).

이 사건의 경우 앞서 든 증거 및 갑 14, 15호증의 기재에 의하면, ① 피고는 주택법상 지역주택조합의 설립을 추진하고 있는 단체로서, 대표자인 추진위원장을 선출한 다음 대행사와 업무대행에 관한 계약을, 신탁사와 자금관리에 관한 계약을 각 체결하고 조합원을 모집하는 등 지역주택조합 설립을 위한 업무를 수행하고 있는 사실, ② 피고 조합의 규약을 제정한 사실, ③ 피고는 의사결정기관인 총회와 집행기관인 이사회를 두는 등 일정한 조직을 갖추고 있고, 의결이나 업무집행방법이 다수결의 원칙에 의하여 행해지며, 조합원의 가입, 탈퇴 등으로 인한 변경에 관계없이 존속하고 있는 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 피고는 비법인사단으로서의 실체를 가진다고 봄이 상당하다. 따라서 당사자 능력에 관한 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 원고의 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

(1) 이행불능에 따른 해제 주장 원고는, 이 사건 사업의 진행은 현재 진행이 불가능한 상황이므로 이 사건 각 계약을 해제하고 원상회복을 구한다.

(2) 사기 취소 주장 피고는 이 사건 사업의 진행이 불가능하다는 문제점을 잘 알고 있으면서도 이 사건 각 계약 당시 원고들에게 이러한 사정들을 숨기고 이 사건 사업 진행에 문제가 없고, 이 사건 사업에 필요한 부지의 토지 권원도 곧 확보되는 등 이 사건 사업에 관한 허위사실들을 말함으로써 이를 믿은 원고들로 하여금 이 사건 각 계약들을 체결하게 하였으므로 사기를 원인으로 하여 이 사건 각 계약을 취소하고 부당이득 반환을 구한다.

나. 판단

살피건대, 앞서 거시한 증거들에 따르면, 김포시는 2019. 10. 29. 피고가 제출한 'D지구 도시개발사업 도시개발구역지정 및 개발계획(안) 제안서'를 반려(수용불가) 처리한 사실, 이 법원의 피고에 대한 토지확보율 관련 자료 제출명령에도 불구하고 피고가 이를 이행하지 않고 있고 도시개발사업조합 설립인가 신청 접수도 제대로 이루어지지 않고 있는 사실, 기존 사업 부지 중 일부가 하천구역으로 사업진행이 불가능하므로 추가 임야를 매수하여 사업을 진행하기로 한 사실(갑 7호증 총회 자료 14 내지 19면), 이 사건 부지 중 주거용지로 사용될 땅이 91,815㎡(이 사건 부지 중 주거용지 비율 93%)에서 81,165㎡(이 사건 부지 중 주거용지 비율 64.7%)로 대폭 감소한다는 사실(갑 7호증 총회 자료 17면 내지 19면), 이 사건 사업의 실질적 운영자라고 할 수 있는 소외 G이 이 사건 사업을 추진하면서 사기 등으로 형사재판을 받고 있는 점 등은 인정할 수 있고, 이러한 사실들을 종합하면, 이 사건 사업을 위한 토지확보도 원활하지 않은 것으로 추단할 수 있고, 이 사건 사업의 진행 자체가 전반적으로 원활치 않다는 점은 인정되는 것으로 보인다.

그러나 위와 같은 사정만으로는 이 사건 사업의 진행이 불가능하다거나, 이 사건 각 계약의 체결시 계약이 취소될 정도의 기망이 있었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 이 사건 주위적 청구는 모두 이유없다.

4. 원고의 예비적 청구에 대한 판단

앞서 인정한 사실에 따르면, 이 사건 각 계약 당시 피고는 원고들에게 '안심보장확약서'를 작성해 주었고, 안심보장확약서에서 정한 요건이 충족되었으므로 원고들이 탈회 내지 철회를 원하는 이상, 피고는 원고들에게 각 62,000,000원 및 각 이에 대하여 원고들의 이 사건 계약의 철회의 의사표시가 각 도달한 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 피고는, 원고 A에게 62,000,000원 및 이에 대하여 철회의 의사표시가 도달한 다음날인 2020. 2. 28.부터, 원고 B에게 62,000,000원 및 이에 대하여 철회의 의사표시가 도달한 다음날인 2020. 5. 26.부터, 원고 C에게 62,000,000원 및 이에 대하여 철회의 의사표시가 도달한 다음날인 2020. 5. 30.부터 각 이 사건 소장부분 송달일인 2021. 3. 18.까지 민법상의 연 5%, 각 그 다음

날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다 할 것이다.

따라서 원고의 이 사건 주위적 청구는 이유없어 이를 기각하고, 원고의 예비적 청구는 이유있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사안홍준

1) 원고의 제1예비적 청구를 인용하는 판단을 하였으므로 원고의 제2예비적 청구는 판단하지 아니한다.