

서울서부지방법원 2024. 10. 16 선고 2023가단206322 판결 [조합가입 계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 신호

담당변호사 문재웅

피고1. 주식회사 B

2. (가칭)C역세권지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인(유한) 시그니처

담당변호사 손한수, 고상현

소송복대리인 변호사 이시현

변론 종결2024. 8. 21.

판결 선고2024. 10. 16.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 주식회사 B는 피고(가칭)C역세권지역주택조합 추진위원회와 공동하여 55,000,000원 및 이에 대하여 2022. 12. 21.부터 2023. 4. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고(가칭)C역세권지역주택조합 추진위원회는 피고 주식회사 B와 공동하여 55,000,000원 및 이에 대하여 2024. 8. 17.부터 2024. 10. 16.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 55,000,000원 및 이에 대하여 2022. 12. 21.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고(가칭)C역세권지역주택조합 추진위원회(이하 '피고 추진위원회')는 서울 은평구 D 일원 9,543㎡에 지하 2층, 지상 23층, 232세대(예정) 규모의 공동주택을 신축하는 지역주택조합 아파트사업을 추진하는 단체로서(이하 위 조합을 '이 사건 조합'이라고 하고, 피고 추진위원회가 추진하는 위 사업을 '이 사건 사업'이라고 한다), 이 사건 사업을 위한 조합원 모집, 관리 등을 주식회사 E(이하 'E'라 한다)에 위임하였다.

나. 원고는 2021. 1. 14. 피고 추진위원회와 사이에, 이 사건 사업부지에 신축될 아파트 중 59A 타입(나)에 관하여 이 사건 조합에 가입하는 가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 가입계약에 따라 5,500만 원을 피고 추진위원회에 지급하였다.

다. E는 이 사건 가입계약 당시 업무대행사로서 계약서에 날인하였고, 2021. 2. 28. 원고에게 '조합가입계약 환불보증서'(이하 '이 사건 환불보증서'라 한다)를 교부하였는데, 위 환불보증서에는 "2022. 7. 23. 내 조합설립인가 신청을 하지 못할 경우 계약금 및 업무추진비 전액을 반환할 것을

보증합니다. 본 보장증서는 (가칭)C지역주택조합 조합원 간에 체결한 가입계약서보다 효력이 우선함을 보증합니다"라고 기재되어 있다.

라. 이 사건 사업에 관한 업무대행사는 E에서 피고 주식회사 F(이하 '피고 회사')로 변경되었고, 피고 회사는 2022. 7. 25. 원고와 아래와 같은 해지계약서(이하 '이 사건 합의해지')를 작성하였고, 피고 추진위원회는 확인자로서 위 계약서에 날인하였다.

1. 피고 회사와 원고는 2021. 1. 14. 맺은 피고 추진위원회와 조합원 가입 계약을 맺고 이전 업무대행사는 E에서 발행한 환불보증서의 조건으로 계약을 해지할 수 있는 사유가 발생하여 합의해지하는 것으로 피고 회사는 환불이행을 하고자 하여 2022. 부터 원고의 해지 요청을 받아들여 환불하고자 한다.

3. 계약해지에 따른 정산 금액은 조합원 계약 당시 납부한 5,500만 원으로 하며, 2022. 12. 20.까지(단 권리승계세대 발생시 더 빠른 시일 내에) 환불하여 위 금원을 피고 회사는 신탁사를 통하여 원고에게 반환한다.

5. 피고 회사와 원고는 본 해지확인서에 따른 계약의 해지를 당사자들의 자유로운 의사와 합의에 의한 것으로 하며, 피고 추진위원회 계약서에 명시된 일체의 위약금 또는 손해배상과 관련한 내용은 본 계약해지에는 적용하지 않기로 합의한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 6, 8호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고와 피고들 사이에 이 사건 합의해지에 따라, 피고들은 공동하여 원고에게 5,500만원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그렇지 않다고 하더라도, 피고 추진위원회와 E가 ① 동·호수를 지정할 수 있고, ② 토지동의신고 및 대물보상 매매 약정 등을 포함하여 토지가 약 69% 가량 확보되어 있으며, ③ 이 사건 환불보증서가 유효하다고 원고를 기망하였으므로, 이를 이유로 이 사건 가입계약을 취소한다. 따라서 피고 추진위원회는 원고에게 원고가 이 사건 가입계약에 따라 지급한 조합원 분담금 5,500만 원 및 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

피고 회사와 원고 사이에 이 사건 합의해지를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 회사는 원고에게 이 사건 합의해지에 따라 5,500만 원 및 이에 대하여 이 사건 합의해지에서 정한 반환 예정일 다음날인 2022. 12. 21.부터 피고 회사에게 이 사건 소장 부분이 송달된 날임이 기록상 명백한 2023. 4. 14.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 추진위원회에 대한 청구에 관한 판단

1) 전제되는 법리 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 관리·처분행위는 무효라고 할 것이고, 이 법리는 민법 제278조에 의하여 소유권 이외의 재산에 대하여도 준용되고 있다.

상품의 선전·광고에 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여되나, 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다1313 판결 참조).

2) 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음의 사실 또는 사정을 종합하면, 이 사건 환불보증서가 무효임에도 피고 추진위원회가 이 사건 환불보증서가 유효하여 이 사건 사업이 중단될 경우 조합원 분담금을 전액 환불하여 줄 것처럼 원고를 기망하였으며, 이에 속은 원고가 착오에 빠져 이 사건 가입계약을 체결하였다고 봄이 타당하다(환불보증서 관련 취소 주장을 받아들이는 이상, 나머지 동·호수 지정, 토지확보 기망과 관련된 주장은 판단하지 아니한다).

가) 피고 추진위원회는 주택법상 지역주택조합 설립을 위한 추진위원회로서 법인격 없는 사단이고, 주택조합의 사업 추진은 조합원들이 납부한 분담금을 통하여 이루어지므로, 피고 추진위원회가 원고를 포함한 조합원들로부터 수령하여 보유하고 있는 조합원 분담금 등은 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당한다.

나) 이 사건 가입계약 체결 당시 피고 추진위원회가 원고에게 교부한 이 사건 환불보증서는 조합원 분담금을 전액 반환하는 것을 내용으로 하는바, 이는 총유물 자체의 감소를 발생시키는 행위로서

총유물의 처분에 해당한다. 그렇기에 이 사건 보증서에 기한 환불약정은 민법 제275조 제2항, 제276조 제1항에 의하여 피고 추진위원회의 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 따르고, 정한 바가 없다면, 총회의 결의가 있어야 유효하게 되는데, 피고 추진위원회의 정관이나 조합규약에 분담금 환불에 관한 정함이 있거나 이러한 환불약정에 관한 총회의 결의가 있었다는 점을 확인할 수 있는 아무런 자료가 없다.

다) 지역주택조합사업은 사업 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연되거나 무산될 위험성도 높아 사업의 완료시까지 조합원들이 지급한 분담금 등을 재원으로 하여 경비를 지출하는 한편 별다른 수익 활동이 없어 사업이 무산될 경우 조합원 분담금을 전액 환불할 능력이 없는 것이 일반적이므로, 이 사건 사업이 중간에 무산될 경우 피고 추진위원회가 원고를 포함한 조합원들에게 조합원 분담금을 전액 환불하지 못할 가능성이 높다. 따라서 조합원 분담금의 전액 환불을 보장하는 이 사건 환불보증서의 교부는 원고를 포함한 조합원들이 조합가입계약 체결 여부를 결정함에 있어 매우 중요한 요인으로 작용하였을 것으로 보인다.

라) 피고 추진위원회는, 이 사건 환불보증서는 E가 독자적으로 발행·교부한 것이고, 피고 추진위원회의 날인이 되어 있지 않으며, E가 피고 추진위원회에게 이 사건 환불보증서의 발행 등에 대해 사전 보고 내지 사후 추인을 받은 사실도 없으므로, 이 사건 환불보증서 발급과 관련한 피고 추진위원회의 기망행위는 인정될 수 없다고 주장한다.

살피건대, 상대방의 대리인 등 상대방과 동일시할 수 있는 자의 사기나 강박은 민법 제110조 제2항에서 말하는 제3자의 사기·강박에 해당하지 아니하므로 대리인이 기망행위를 하여 상대방이 의사표시를 한 경우에 본인이 이를 알지 못하였고 알 수도 없었을지라도 상대방은 그 의사표시를 취소할 수 있는바(대법원 1999. 2. 23. 선고 98다60828, 60835 판결 참조), 피고 추진위원회가 조합원 가입업무를 E에 위임하였고 E가 조합원을 모집하는 과정에서 원고에게 이 사건 환불보증서를 교부한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3호증의 기재에 의하면 이 사건 환불보증서 하단에 '(가칭)C지역주택조합 | 업무대행사 : 주식회사 E'라고 기재되어 있고, E 옆에 E의 법인인감이 날인되어 있는 사실이 인정되므로, E가 이 사건 가입계약 체결 과정에서 원고에게 한 기망행위는 민법 제110조 제2항에서 정한 '제3자의 기망행위'에 해당한다고 볼 수 없다. 이와 다른 전제에 선 피고

추진위원회의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 원고가 기망을 이유로 이 사건 가입계약을 취소한다는 의사표시가 담긴 2024. 8. 16.자 준비서면 부분이 2024. 8. 17. 피고 추진위원회에게 도달하였음은 기록상 명백한바, 이로써 이 사건 가입계약은 취소되었다. 따라서 피고 추진위원회는 원고에게 부당이득반환으로 기지급 받은 분담금 5,500만 원을 반환할 의무가 있고, 이에 대하여 피고 추진위원회가 악의의 수익자로 간주되는 2024. 8. 16.자 준비서면 부분 송달일인 2024. 8. 17. 부터 피고 추진위원회가 이행의무의 존재여부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결선고일인 2024. 10. 16.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2022. 12. 21.부터의 지연손해금 지급을 구하나, 피고 추진위원회가 이 사건 조합가입계약에 따라 원고로부터 분담금 등을 지급받을 무렵부터 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하였다는 점에 대한 주장·입증이 부족하므로, 위 인정범위를 초과하는 지연손해금 청구는 이유 없다).

4) 원고는 피고 추진위원회에 대하여도 이 사건 합의해지에 따른 돈의 지급을 구하나, 이 사건 합의해지의 당사자는 원고와 피고 추진위원회인 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 추진위원회 역시 이 사건 합의해지에 따른 채무를 부담한다는 점을 인정하기 부족하고, 이를 인정할 다른 증거가 없으므로, 피고 추진위원회 역시 이 사건 합의해지에 따라 원고에게 5,500만 원을 지급하여야 한다는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

피고 회사의 채무와 피고 추진위원회의 부당이득 반환의무는 동일한 경제적 목적을 가지고 있고 서로 중첩되는 부분에 관하여 일방의 채무가 변제 등으로 소멸할 경우 타방의 채무도 소멸하는 관계에 있으므로, 부진정연대관계가 성립한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2006다47677 판결 등 참조). 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사강지현