

서울중앙지방법원 2022. 1. 13 선고 2020가단5206765 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명율

담당변호사 배장환

피 고 B지역주택조합

소송대리인 변호사 김제일

변 론 종 결 2021. 7. 8.

판 결 선 고 2022. 1. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 11,120,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 16.부터 2022. 1. 13.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 60%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 35,000,000원 및 그 중 10,000,000원에 대하여는 2018. 8. 15.부터, 나머지 25,000,000원에 대하여는 2018. 8. 17.부터 각 이 사건 소장부분 송달 일까지는 연 5%의, 각 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 서울 동작구 C 일원에 주택법령에 따라 주택건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하기 위하여 지역주택조합의 설립을 추진하는 단체이다.

나. 원고는 2018. 8. 15. 피고와 사이에, 원고가 피고에게 이 사건 사업 시행으로 건축될 D 아파트의 전용면적 59㎡에 관하여 조합원 분담금 477,600,000원, 업무대행비 25,000,000원을 납부하기로 하는 조합원가입계약(이하 ‘이 사건 가입계약’이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 가입계약 중 해약 및 손해배상과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

제9조 [해약 및 손해배상]

① 피고는 원고가 조합원가입계약서 작성(체결)일 이후 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시에는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있다. 단 피고는 원고가 납부한 조합원 분담금에서 소정의 공동분담금[부동산 취득세(사업 진행상 조합에서 사업부지 취득과정에서 선납한 총 금액 중 조합원 지분에 해당되는 금액), 건물의 보존등기비 등]과 개인분담금(탈퇴확정 시점까지 발생한 중도금대출원금과 발생이자 전액, 조합원 분담금 총액의 10%)을 위약금으로 공제한 잔액을 이자 없이 환불기로 하며, 환불금의 지급 시기는 환급청구일로부터 30일 이내에 지급하되, 총회의 의결로서 공제할 공동분담금 및 환급시기를 따로 정할 수 있다. 이 경우 원고는 주택공급에 관한 규칙, 조합규약 및 본 가입계약서에 의거 자격이 상실되었으므로 피고 및 신탁사에 민·형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

2. 본 가입계약을 위반하여 조합원으로서의 권리와 의무를 성실히 이행하지 아니하였을 때

다. 원고는 피고에게 이 사건 가입계약에 따라 2018. 8. 15. 10,000,000원, 같은 달 17.

25,000,000원 합계 35,000,000원을 납부하였다.

라. 원고는 2020. 8. 4. 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하면서, 이 사건 가입계약의 주요 내용에 대한 기망행위 내지 피고가 조합설립인가 신청도 하지 아니하여 이 사건 사업 시행이 사실상 불가능하다는 등의 이유로 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 가입계약을 취소 또는 해제한다고 통보하였다.

마. 피고는 2020. 9. 9.경 원고에게, 이 사건 소를 제기하면서 조합가입계약 취소의 의사를 표시한 것은 이 사건 가입계약서 제9조 제1항에 해당한다면서, 피고는 위 조항에 따라 이 사건 가입계약을 해지하고, 조합원 분담금 477,600,000원의 10%에 해당하는 47,760,000원의 위약금에서 원고가 기왕에 납부한 35,000,000원을 공제한 나머지 12,760,000원을 납부해 달라고 통지하였다.

[인정근거] : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8호증, 을 제1 내지 7, 16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고는 이 사건 가입계약 체결 당시 원고에게 ‘① 이미 80%의 토지를 확보하여 2018년 말경까지 조합설립인가 신청을 하고 2021년도에 입주할 수 있으며, ② 원고가 원하는 필로티 구조인 E호를 지정하여 주겠다고, 또한 ③ 조합원 모집 단계에 F이 시공사로 확정된 것처럼 기망하여 이에 속은 원고로 하여금 이 사건 가입계약을 체결하도록 하고 원고로부터 35,000,000원을 편취한 것인바, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 가입계약을 취소한다.

나. 원고는 이 사건 가입계약 당시 토지 확보 비율이 80%에 달하고 자신이 원하는 동, 호수를 지정하여 분양받을 수 있다는 등 계약 체결 여부를 결정하는 중요한 내용에 대하여 착오에 빠졌고, 그 착오는 피고의 설명에 따른 것이므로 착오를 이유로 이 사건 가입계약을 취소한다.

다. 피고는 현재까지 조합설립 인가도 받지 못하여 이 사건 사업 시행은 사실상 불가능하고 원고가 이 사건 가입계약 체결 당시 전혀 예상하지 못할 만큼 계약이행이 지연되는 등 현저한 사정변경이 발생하였으므로, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 가입계약을 해제한다.

라. 이 사건 가입계약이 피고의 2020. 9. 9.자 해지 통보에 의하여 해지되었다.

마. 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금 등 35,000,000원을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 사기 취소 주장에 관한 판단

위 인정사실과 거기에서 들고 있는 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래 사실 및 사정들에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정이나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 가입계약을 체결할 당시 원고에게 위 ①, ②, ③항 기재와 같이 기망행위를 하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

1) 이 사건 가입계약 당시 원고와 피고가 작성한 조합원가입계약서(갑 제1호증)에는 피고가 사업부지 중 어느 정도의 토지를 확보하였다거나 2018년 말경까지 조합설립인가 신청을 하고 2021년도에 입주할 수 있다는 등의 내용이 기재되어 있지 않다. 오히려 위 조합원가입계약서에는 '본 조합원가입계약서는 사업계획승인 전 체결한 계약서로써 사업계획승인 후 대지면적, 연면적, 중도금 납부일정 등 세부사항이 확정되면 세부사항이 첨부된 조합원 공급계약서를 작성하여 원고와 피고가 변경계약을 체결할 수 있다'고 기재되어 있을 뿐 아니라, 조합원 분담금에 관하여 '계약금 10,000,000원과 업무대행비 25,000,000원은 계약시, 계약잔금 25,000,000원은 계약 후 1개월 내, 1차 중도금 25,000,000원은 사업승인 신청시'라고 기재되어 있지만, 나머지 중도금과 잔금에 대하여는 '일정 추후 통보' 또는 '별도 통보'라고 기재되어 그 일정이 특정되어 있지 않았다(제7조 참조), 이외에도 원고가 2018. 8. 18.경 작성한 위임장 및 확약서(을 제1호증의3)에 '원고는 피고의 아파트 사업계획의 규모 · 평형 · 수치, 분담금내역 · 납부시기, 층별 가격, 동 · 호수 추첨 방법(기지정 세대 추인)에 대한 조정 및 결정 등에 대하여 충분한 설명을 받았으며, 사업 관련 인 · 허가상 변경될 수 있음을 인정하기에 일체의 이의를 제기치 않을 것을 확약한다'고 기재되어 있다.

2) 갑 제6호증의 1, 2의 각 기재 및 음향은 원고의 배우자가 이 사건 가입계약으로부터 약 1년 9개월이 지난 2020. 6. 10.경 피고의 상담 직원에게 전화하여 그 내용을 녹취한 것이고, 대화 상대방이 이 사건 가입계약 당시 계약담당자가 아니므로, 그 내용만으로 피고가 이 사건 가입계약 당시 원고에게 80%의 토지를 확보하였거나 그 조합설립인가 신청 시기나 입주 시기를 특정하고

시공사를 확정하였다는 설명을 하였다고 단정하기 어렵다.

3) 또한 피고가 2018년 말경까지 조합설립인가 신청을 하고 2021년도에 입주할 수 있다는 취지로 여겨질 수 있는 말을 하였다 하더라도, 지역주택조합사업에는 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수가 상존하고 있어 그 일정대로 정확히 진행되지 않을 가능성이 현저하므로 피고가 희망하는 일정을 안내한 것에 불과한 것으로 보인다.

4) 원고는 피고로부터 E호를 확정적으로 지정받았다는 취지로 주장하나, 이 사건 조합원가입계약서에는 이를 알 수 있는 아무런 기재가 없고, 원고가 제출한 동·호수 지정신청서(갑 제5호증)에 'E호' 지정 내용이 기재되어 있으나 그 아래 부분에 '현재 신청하는 동·호수는 예정 사항으로 사업계획 승인 완료 후에 확정됩니다. 사업계획 승인시 사업내용의 변경이 있을 수 있으며 그에 따라 동·호수에 변경이 있을 수 있습니다. 이상과 같이 확인하고 사업내용 변경에 동의하는 바입니다'라고 기재되어 있는바, 위와 같은 사정에 비추어 보면 원고가 피고로부터 E호를 확정적으로 지정받은 것이라고 단정하기 어렵다.

5) F 주식회사는 2018. 6. 7.경 시공예정사의 지위에서 피고 추진위원회와 사이에 이 사건 사업의 성공적인 추진을 위하여 사업약정을 체결하였고(을 제16호증), 이 사건 조합원가입계약서에 '본 사업의 시공예정사는 F 주식회사로 선정하여 사업을 추진하며, 향후 조합원 총회(서면결의 포함)를 통하여 시공사를 최종 결정하기로 한다'고 기재되어 있다. 이외에도 원고가 2018. 8. 18.경 작성한 D 신청 및 동의서(을 제1호증의2)에도 '시공자 : 계획 예정 세대수의 60% 이상 조합원 모집시 시공자 선정 예정임'이라고 각 기재되어 있다.

나. 착오 취소 주장에 관한 판단

앞(위 가.항)에서 본 바와 같이 이 사건 가입계약 당시 원고와 피고가 작성한 조합원가입계약서(갑 제1호증), 원고가 2018. 8. 18.경 작성한 D 신청 및 동의서(을 제1호증의2), 위임장 및 확약서(을 제1호증의3), 동·호수 지정신청서(갑 제5호증)의 각 내용에 비추어 보면 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 주장하는 위 ①, ②, ③항 기재 내용이 이 사건 가입계약의 내용에 포함되어 원고에게 착오가 있었다거나 그 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점을 인정하기에

부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 계약 해제 주장에 관한 판단

원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 사업을 시행하여 원고에게 아파트를 공급해줄 의무가 불가능하게 되었다거나 이 사건 가입계약 체결 당시 전혀 예상하지 못할 만큼 계약 이행이 지연되는 등 현저한 사정변경이 발생하였다고 단정하기 어려우므로 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

오히려 을 제21 내지 35호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 2019. 12. 5.

창립총회를 개최하고, 2020. 3. 기준 268세대의 조합원이 모집되고 약 147억 8730만 원 가량의 사업자금이 집행되었으며 2020. 10. 기준 사업부지 중 약 75.6%에 대하여 소유권 내지 사용권원을 취득한 것으로 보이는 점, 지역주택조합사업은 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 사업계획이 변동되거나 그 진행이 늦어질 가능성이 상존하는 점 등에 비추어 보면 피고는 이 사건 사업의 진행을 위한 노력을 계속하고 있다고 보인다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

라. 이 사건 가입계약의 해지에 따른 환불금 반환의무에 대한 판단

(1) 위 인정사실과 거기에서 들고 있는 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2018. 8. 15. 이 사건 가입계약을 체결하면서 계약 후 1개월 내 납부하여야 할 계약금 등 합계 60,000,000원 중 35,000,000원을 납부하고 나머지 분담금을 납부하지 아니하면서 이 사건 소를 제기하여 이 사건 가입계약 취소의 의사를 표시한 것은 이 사건 가입계약에 따른 원고의 의무를 앞으로 이행하지 아니하겠다는 이행거절의 취지로 해석되므로, 이는 이 사건 조합원가입계약서 제9조 제1항 제2호의 해지사유인 '본 가입계약을 위반하여 조합원으로서의 권리와 의무를 성실히 이행하지 아니하였을 때'에 해당한다고 봄이 타당하다. 이에 의하면 이 사건 가입계약은 피고가 2020. 9. 9.경 원고에게 한 해지통보에 의하여 적법하게 해지되었다.

(2) 나아가 이 사건 가입계약의 해지에 따른 환불금의 발생에 관하여 보건대, 위 인정사실과 거기에서 들고 있는 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 가입계약을 해지하는 경우 피고는

원고가 납부한 조합원 분담금에서 공동분담금과 개인분담금을 위약금으로 공제할 수 있는데, 조합원 분담금 총액의 10%인 47,760,000원(조합원 분담금 477,600,000원 × 10%) 외에 공동분담금 내역인 부동산 취득세, 건물의 보존등기비 등과 개인분담금 내역인 중도금대출원금과 발생이자 전액에 관하여는 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 산정할 수 없으므로, 피고가 공제할 수 있는 위약금은 위 47,760,000원에 한정된다.

다만 이 사건 가입계약에서 정한 위약금은 손해배상액의 예정으로서의 성격을 가지고 있는데, 위약금은 직권으로 민법 제398조 제2항에 따라 감액할 수 있고, 이 때 그 금액이 부당하게 과다한지는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 위약금 약정을 한 동기와 경위, 계약 위반 과정, 채무액에 대한 위약금의 비율, 예상 손해액의 크기, 의무의 강제를 통해 얻는 채권자의 이익, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 위약금의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 볼 수 있는지를 고려해서 판단하여야 할 것인바(대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다275270 판결 등 참조), 앞에서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 2018. 8. 15.경 피고와 사이에 이 사건 가입계약을 체결하였는데, 피고는 그로부터 2년이 훨씬 경과한 이 법원 변론종결일까지 조합설립인가를 받지 못하고 있는 점, ② 이에 따라 이 사건 사업은 여전히 대상 부동산을 확보하거나 추가 조합원을 모집할 수 있는 단계에 있는 것으로 보이는 점, ③ 원고가 피고에게 이 사건 가입계약에 따라 계약금 35,000,000원을 지급한 상태인 점을 비롯하여 이 사건 가입계약의 목적과 내용, 이 사건 사업의 진행 정도, 원고와 피고의 각 지위 등을 감안하여 위약금을 50%로 감액함이 타당하다.

(3) 결국 피고는 원고에게 원고가 피고에게 기지급한 35,000,000원에서 위약금을 50% 감액한 23,880,000원(= 위약금 47,760,000원 × 50%)을 공제한 11,120,000원(= 35,000,000원 - 23,880,000원)을 반환할 의무가 있다.

마. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 가입계약의 해지에 따른 환불금 11,120,000원 및 이에 대하여

원고가 피고의 해지 통보로 이 사건 가입계약이 해지되었다고 청구원인을 추가한 2020. 12. 15.자 준비서면이 피고에게 송달된 2020. 12. 16.로부터 30일이 경과한 2021. 1. 16.부터 피고가 그 이행의무의 존재여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2022. 1. 13.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 박희근