

서울중앙지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단5251776 판결 [계약금반환청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 10. 29 선고 2023나47161 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 19 선고 2022가단5251776 판결

전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 새시대

담당변호사 이용인

피 고 C지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 퍼스트

담당변호사 신동일

변 론 종 결 2023. 5. 31.

판 결 선 고 2023. 7. 19.

주문

1. 피고는 원고들에게 각 5,000만 원 및 이에 대하여 2022. 8. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12%의

비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 서울 동작구 D 일대 토지에 아파트 등을 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하는 지역주택조합 설립을 추진하기 위하여 구성된 단체이다.

나. 원고들은 2020. 1. 18. 피고와 사이에서, 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 중 전용면적 59㎡ 1세대(조합원 분담금 454,800,000원)를 공급받기 위하여 피고에 가입하는 것을 주요 내용으로 하는 조합원가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였다. 이후 원고들은 아래와 같이 각 5,000만 원을 피고에게 지급하였다.

○ 원고 A: 3,000만 원(2018. 1. 17.), 2,000만 원(2018. 2. 28.)

○ 원고 B: 3,000만 원(2018. 1. 17.), 2,000만 원(2018. 3. 26.)

다. 원고들은 이 사건 조합가입계약 체결 당시 피고로부터 다음과 같이 확정분담금 특약, 분담금 환불보장약정이 기재된 안심보장증서(이하 ‘이 사건 안심보장증서’라 한다)를 교부받았는데, 그 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

[안심보장증서]

확정부담금(추가분담금 無)

(가칭) C 지역주택조합 가입계약서에 기재된 조합원 분담금 이외의 추가 분담금은 발생하지

않음을 보장합니다. 단, 시공사 선정 등 조합 총회를 통해 결정된 사항에 대하여 분담금이 발생할 수 있습니다.

환불보장(사업계획 미승인/동·호 불만족시)

(가칭) C 지역주택조합 사업은 행정 절차상의 순서에 의하여 사업계획 미승인시 또는 동·호 수 추천 후 지정받은 동·호수의 불만족으로 인한 환불 요청시 납부하신 분담금 전액 환불하여 드릴 것을 보장합니다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고들

피고가 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고들을 아래와 같이 기망하였으므로 위 각 조합가입계약을 취소하거나 혹은 이 사건 조합가입계약을 채무불이행 혹은 이행불능을 원인으로 해제한다. 따라서 피고는 원고들에게 원상회복으로 각 5,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

○ 피고는 갑 제6호증 사업일정을 제시하면서 2022년 하반기에 아파트가 준공되어 입주할 것이라고 기망하였으나, 현재 사업은 10%도 진행되지 아니하였고, 납부한 조합비는 90% 가량 이미 사용되었으며, 아직 피고는 조합으로 설립되지도 아니하였다.

○ 피고는 이 사건 안심보장증서를 교부하여 원고들에게 조합원 추가분담금이 발생하지 않고 또, 이 사건 사업이 무산되거나 혹은 지정받은 동, 호수 불만족으로 인한 환불요청시 납부한 분담금 전액을 돌려주겠다고 거짓말하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였다.

나. 피고

피고는 원고들을 기망한 적 없다. 사업경과 및 향후일정표(갑 제6호증)는 이 사건 조합가입계약의 내용이 아니다. 이 사건 조합가입계약서에는 이 사건 사업이 미확정 상태에서 추진되고 또, 사업규모와 계획 등 사항들이 사업진행 과정 중에서 변경될 수 있다고 명시하고 있고 현재 사업진행을 계속하고 있다. 이 사건 조합가입계약에 채무불이행 혹은 이행불능이 없어 원고들에게 해제권이

발생하지 않았다.

이 사건 안심보장증서에 적시된 확정분담금 약정과 관련하여 “단, 시공사 선정 등 조합 총회를 통해 결정된 사항에 대하여 분담금이 발생할 수 있습니다”라고 명시하고 있으므로, 피고가 원고들을 기망하였다고 보기 어렵다.

이 사건 안심보장증서에 기재된 환불보장약정의 경우, 그 문구에 비추어 사업계획 승인 이후 단계를 의미하는데, 이와 같이 주택조합 사업이 사업계획 승인 신청단계에 이르렀다면, 대체 조합원을 모집하여 조합원이 납부한 업무대행비와 분담금을 납부하는 것이 가능하므로 원고들을 기망한 것이 아니다.

3. 청구원인에 관한 판단

민법 제275조, 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 의하되 정관이나 규약에 정한 바가 없으면 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있으므로, 이러한 절차를 거치지 아니한 총유물의 관리·처분행위는 무효이다. 그런데 총유물의 관리 및 처분은 총유물 그 자체에 관한 이용·개량행위나 법률적·사실적 처분행위를 의미하는 것이므로, 총유물 그 자체의 관리·처분이 따르지 아니하는 단순한 채무부담행위는 총유물의 관리·처분행위라고 볼 수 없다(대법원 2007. 4. 19. 선고 2004다60072, 60089 전원합의체 판결 참조).

주택조합 또는 주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회가 그 업무를 수행하기 위하여는 조합원의 모집 및 위와 같이 모집한 조합원들의 분담금 납부가 필수적이고, 주택조합의 사업 추진은 조합원들이 납부한 분담금을 통하여 이루어지게 되므로, 피고가 원고들을 포함하여 조합원들로부터 수령하여 보유하고 있는 조합원 분담금은 조합원들이 소유하는 총유물에 해당한다.

민법 제275조, 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 의하되 정관이나 규약에서 정한 바가 없으면 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있으므로, 이러한 절차를 거치지 아니한 총유물의 관리 처분행위는 무효이다.

이 사건 안심보장증서 중 환불보장약정은 이 사건 사업이 무산되거나 혹은 단지 조합원이 지정받은 동·호수에 불만족할 경우에도 조합원의 요청에 따라 납부한 분담금 전액을 반환한다는 내용인데, 이는 단순한 채무부담행위가 아니라 총유물인 조합원분담금의 관리행위 혹은 조합원분담금을

감소시키는 행위로 총유물의 처분행위에 해당한다.

피고의 규약 제23조 제1항 제3호는 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약’을, 제23조 제1항 제7호는 ‘사업비의 조합원별 분담내역’을 총회 의결사항으로 정하고 있는데(을 제4호증), 이 사건 조합계약 체결 당시 이 사건 안심보장증서와 관련하여 피고가 총회의 의결절차를 거쳤음을 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 피고가 원고들에게 이 사건 안심보장증서를 교부하여 분담금의 환부를 보장한 것은 무효이다.

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 참조).

지역주택조합 사업은 장기간 사업이 지연되거나 무산되는 경우도 많아서 이미 납부한 조합원 분담금을 돌려받을 수 있는지 여부는 조합가입계약을 체결하는 데 중요한 고려요소가 되므로, 원고들이 이 사건 조합가입계약 체결 당시 앞서 본 바와 같이 이 사건 안심보장증서를 교부하여 분담금의 환부를 보장한 것이 무효라는 점을 알았더라면 이 사건 각 조합가입계약을 체결하지 않았을 것이다.

결국 원고들은 위와 같이 기망에 의한 의사표시를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소할 수 있고, 그 취소의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2022. 8. 26. 피고에게 송달되었으므로 이 사건 조합가입계약은 그 무렵 적법하게 취소되었다(원고들의 이 부분 취소 주장을 받아들이는 이상 원고들이 선택적으로 주장하는 채무불이행 및 이행불능에 따른 계약해제 주장에 관하여는 따로 판단하지 않는다).

따라서 피고는 원고들에게 각 부당이득금으로 이 사건 조합가입계약에 따라 지급받은 조합원 분담금 각 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2022. 8. 27.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구를 받아들인다.

판사 백두선