

서울중앙지방법원 2023. 8. 23 선고 2022가단5330938 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 9. 26 선고 2023나54824 판결

서울중앙지방법원 2023. 8. 23 선고 2022가단5330938 판결

전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 선율로 담당변호사 박영수, 신혁범

원고들 소송복대리인 변호사 박지희

피 고 C지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 퍼스트 담당변호사 신동인, 변영제

변론종결 2023. 7. 19.

판결선고 2023. 8. 23.

주문

1. 피고는 원고 A에게 60,000,000원, 원고 B에게 117,400,000원 및 각 이에 대하여 2022. 11.

- 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 서울 동작구 D 일대에서 공동주택을 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진할 목적으로 주택법에 근거한 지역주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회이고, 원고들은 피고의 조합원이다.

나. 원고들은 2021. 10. 19. 피고와 이 사건 사업에 관한 각 조합가입계약(원고 A은 84㎡형, 원고 B 59㎡형, 이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하고, 원고 A은 2021. 10. 10.부터 2021. 10. 19.까지 합계 60,000,000원의 분담금을, 원고 B은 2021. 10. 10.부터 2022. 3. 31.까지 합계 117,400,000원의 분담금을 각 납부하였다.

다. 한편, 피고 측은 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고들에게 아래와 같은 내용의 안심보장증서(이하 ‘이 사건 안심보장증서’라 한다)를 교부하였다.

안심보장증서

확정분담금(추가분담금 無)

(가칭)C지역주택조합 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 불만족 시)

(가칭)C지역주택조합 사업은 행정 절차상의 순서에 의하여 사업계획 미승인 시 또는 동·호 수 추첨 후 지정 받은 동·호수의 불만족으로 인한 환불 요청 시 납부하신 분담금 전액 환불 하여 드릴 것을 보장합니다.

유의사항

본 보장증서는 조합원 예정자 가입계약서 내에 규정된 조합원의 의무를 성실히 수행하지 않았을 경우(분담금 납부 연체) 또는 조합원의 권리 및 의무를 이행하지 않을 때에는 효력을 상실합니다.

※ 조합원 안심보장증서에 의거 분담금 전액 환불 시 이자는 반영 되지 않으며, 원금만 환불 보장됩니다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고들

가) 피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고들에게 ① ‘이 사건 사업으로 완공되는 아파트가 E역으로부터 도보 2분 거리에 위치한다’고 기망하였고, ② 이 사건 안심보장증서를 통하여 분담금을 전액 반환해줄 것처럼 기망하였으므로, 원고들은 사기를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소한다.

나) 따라서 피고는 원고들에게 부당이득반환으로써 원고들이 지급한 분담금 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고

가) 피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고들이 주장하는 기망행위를 한 사실이 없다.

나) 이 사건 안심보장증서는 단순한 채무부담 행위에 불과하므로, 총유물의 처분행위에 해당한다고 볼 수 없다. 이와 달리 총유물에 대한 처분행위에 해당한다고 하더라도 지역주택사업의 구조상 총회 의결을 사전에 거치는 것이 불가능하므로 사전 결의가 없었음을 고지할 필요가 없고, 위

안심보장증서가 피고 조합원 대부분에게 교부되었다는 점에서 피고 조합원들이 위 약정 내용에 대해 합의한 것으로 볼 수 있으므로, 이 사건 안심보장증서는 유효하다.

나. 이 사건 안심보장증서에 의한 기망을 이유로 한 취소 주장에 대한 판단

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

2) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어보면, 피고는 효력이 없는 이 사건 안심보장증서를 유효한 것처럼 기망하며 원고들에게 교부하였음이 인정되고, 이는 거래의 중요한 사항에 관한 구체적인 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위 고지한 경우에 해당한다고 봄이 타당하다.

가) 이 사건 안심보장증서는 ① 가입계약서에 기재된 조합원 분담금 외에 추가분담금이 발생하지 않는 확정분담금과, ② 사업계획의 미승인 시 또는 동·호수 추첨 후 지정받은 동·호수의 불만족으로 인한 환불 요청 시에는 납부한 분담금의 전액 환불을 각 보장해 준다는 것이고, 그중 분담금 전액 환불약정은 사실상 원고들이 기존에 납부한 분담금의 원금에 대하여는 별도의 손해 발생 없이 그 전액을 환급받을 수 있다는 것을 내용으로 한다.

나) 이 사건 사업과 같은 지역주택조합사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연됨에 따라 과도한 추가 분담금이 발생하거나 끝내 무산될 위험성이 높으므로, 기 지급한 분담금의 전액 환불과 추가 분담금이 발생하지 않을 것을 보장하는 이 사건 안심보장증서의 존재는 원고들이 이 사건 조합가입계약의 체결 여부를 결정함에 있어 중요한 고려사항이 되었을 것으로 보인다.

다) 주택법 제14조의2 제1항은 “주택조합은 제11조 제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다.”고 규정하고, 제2항은 “주택조합의 발기인은 제11조의3 제1항에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지

못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 하여야 한다.”고 규정한 다음, 같은 제4항에서는 “제1항에 따라 해산을 결의하거나 제2항에 따라 사업의 종결을 결의하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 청산인을 선임하여야 한다.”고 규정하고 있다.

라) 위 각 규정에 의하면 지역주택조합이 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우에는 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 하고 이때에는 청산인을 선임하여 청산절차에 돌입하여야 하는데, 이러한 청산절차에 들어가게 되면 그동안 지출한 사업추진 비용 등을 공제한 나머지 재산만을 기준으로 각 조합원의 분담비율로 환급이 이루어지게 되므로, 결국 각 조합원들에게 기납입한 납입금 전액을 환불할 수 없게 됨이 명백함에도 이 사건 안심보장증서는 사업계획 미승인 시 납입금 전액을 환불한다는 내용을 담고 있다. 이는 그 자체로 조합원가입계약에 따른 납입금의 환불과 관련한 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 허위로 고지한 경우에 해당한다.

마) 피고의 이 사건 사업 추진은 조합원들이 납부한 분담금을 통하여 이루어지게 되므로, 피고가 원고들을 포함한 조합원들로부터 수령할 조합원 분담금은 단순한 금전채권이 아니라 사업을 위한 자금으로서 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당하고, 이 사건 안심보장증서는 추가 분담금이 발생하여도 이를 납부받지 못한다는 것이므로, 이는 총유물 자체의 감소를 발생시키는 행위로서 총유물의 처분에 해당한다고 보아야 한다(단순 채무부담행위에 불과하다는 피고 주장은 받아들이지 않는다). 그런데 피고는 이 사건 각 조합원가입계약 체결 당시 이 사건 안심보장증서에 대한 총회 의결을 거친 사실이 없고, 이러한 사정을 원고들에게 고지한 바도 없다.

바) 이에 대하여 피고는 조합원들 대부분에게 이 사건 안심보장증서를 교부하였으므로, 조합원들이 위 안심보장증서 내용에 합의한 것이라고 주장하나, 위 안심보장증서는 조합원 모집을 위한 기망수단으로 사용된 것이라는 점에서 위 안심보장증서를 수령한 조합원들 사이에 이와 같은 합의가 발생한다고 해석할 수 없다.

사) 또한 피고는 지역주택조합사업의 특성상 사전결의를 얻는 것이 불가능하므로 사전고지할 필요가 없다고 주장하나, 피고는 총회 결의가 없음에도 이를 유효한 것처럼 교부하였으므로 적어도 이러한

사정을 고지할 의무가 인정된다는 점에서 위 주장은 받아들이지 아니한다.

아) 지역주택조합사업은 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고, 그 이후 조합설립인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하는 방식으로 추진되므로, 그 특성상 증가되는 토지비와 사업지연에 따른 금융비용 부담이 사실상 필연적으로 발생하게 되는데, 이러한 증가된 토지비와 금융비용은 조합원의 추가 분담금 외에 다른 방법으로 조달할 수 있다고 보기 어렵다. 그런데 이 사건 사업의 경우 이미 상당 기간 지연되었고, 토지매입비의 일부만 토지매입에 사용되었으며, 조합원 대부분에게 이 사건 안심보장증서가 교부된 점을 고려하면 추가 분담금이 필요하다고 판단되는바, 이 사건 안심보장증서상의 확정분담금 약정이 지켜질 것으로 기대하기 어렵다.

3) 원고들이 이 사건 조합가입계약을 사기를 이유로 취소한다는 의사표시가 담긴 이 사건 2023. 6. 12.자 준비서면 부분이 그 날 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 조합가입계약은 같은 날 적법하게 취소되었다(이 사건 안심보장증서 교부를 통한 기망행위를 이유로 한 계약취소를 인정하는 이상, 원고들의 나머지 주장에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다).

다. 소결론

이 사건 조합가입계약이 취소되었으므로, 피고는 원고 A에게 원고 A이 이미 납부한 분담금 60,000,000원, 원고 B에게 원고 B이 이미 납부한 분담금 117,400,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2022. 11. 8.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이백규