

서울중앙지방법원 2023. 8. 28 선고 2022가단5228271 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 심평

담당변호사 김재인, 김윤진

피 고 (가칭)B지역주택조합 추진위원회

변 론 종 결 2023. 7. 3.

판 결 선 고 2023. 8. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 13.부터 2022. 8. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다(원고는 주위적으로 계약 취소에 따른 부당이득반환, 예비적으로 약정에 따른 환불금 지급을 청구하고 있다).

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 서울 관악구 C 일원에 공동주택을 건축하여 조합원들에게 분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)을 추진하기 위한 지역주택조합을 설립할 목적으로 조직된 단체이다.

나. 원고는 2021. 6. 29. 피고와 피고가 설립하려는 지역주택조합의 조합원으로 가입하여 분담금을 납입하면 이 사건 사업의 완성에 따라 신축될 아파트 중 전용면적 59㎡ 1세대를 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라고 한다)을 체결하고, 위 계약에 따라 분담금 등 명목으로 같은 날 40,000,000원(이하 ‘이 사건 납입금’이라고 한다)을 지급하였다.

다. 이 사건 조합가입계약 체결 당시 작성된 계약서에는 다음과 같은 내용이 포함되어 있다.

제7조(조합원분담금 및 관리)

1. 조합설립인가 전이라도 조합원분담금은 토지매입(토지매매 약정금 포함) 관련비, 건축공사비, 설계·감리비, 인입공사비, 모델하우스(주택홍보관) 건립비, 조합원 모집대행수수료, 철거비, 민원처리비, 조합운영비, 광고·홍보비용 등 본 사업추진에 따른 일체의 비용으로 집행함에 동의하며, 원고는 개별 승인 없이 피고와 업무대행사(주식회사 D), 자금관리사 간 체결한 자금관리대리사무계약에 의하여 사용할 수 있으며, 원고는 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

제10조(해약 및 손해배상)

1. 피고는 원고가 다음 각호에 해당하는 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며, 이 때 원고는 피고의 지역주택조합 조합원자격이 자동 상실된다. 이 경우 피고는 주택법령, 조합규약 및 본 조합원가입계약서에 의거 자격이 상실되었으므로, 본 사업의 원활한 추진을 위하여 본 조합원가입계약에 대한 민·형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다. 단, 피고는 원고가 기 납입한 분담금 중 다음 각호의 행위로 인하여 발생한 조합의 손해에 대한 위약금(조합원분담금의 10%) 및 연체료, 중도금 대출이자 등을 공제한 후 본인의 통장 계좌로 환불하여 처리하되, 환

불 시기는 조합원 또는 일반분양자가 대체되어 납부기일이 도래한 분담금 일체에 대해
입금이 완료된 후 14일 이내에 환불기로 한다.

1) 원고가 관련법률에 의거 조합원 자격에 결격사유가 발생되어 조합원의 자격을 상실하
였을 때

2) 본 조합원가입계약을 위반하여 조합원으로서의 권리와 의무를 성실히 이행하지 아니하
였을 때

3) 소정의 분담금 납입을 2회 이상 연체하거나 임원회에서 제명을 결의하는 경우

4) 원고가 신용불량으로 인하여 중도금 대출신청이 되지 않을 경우에 30일 내 조합원의
중도금 납부 계획을 조합에 제출하지 않거나, 조합원의 소극적인 태도로 인하여 조합
의 2회 내용증명서에 대하여 중도금 대출에 대한 확실한 서면 답변이 없을 때

5) 입주기간 최초일자 이후 원고의 중도금대출에 대한 이자를 해당 금융기관에 계속하여
2개월 이내까지 납부하지 않을 때

6) 입주정지기간 3개월 경과 이후에도 잔금을 납부하지 아니할 경우

7) 기타 본 사업을 추진함에 있어 조합원으로서 규약 및 의결사항 등을 무시하고 사업수
행에 막대한 지장을 초래하는 행위를 하였을 때

8) 유사단체 결성, 일단의 대표권 행사, 본 사업에 대한 비방, 허위사실 유포 등으로 조합
에 피해를 가하는 때 또는 인터넷 및 공공매체를 이용하여 조합의 이미지 손상 및 조
합원의 불안감을 조성·선동하여 사업진행에 혼란을 유도하여 피해를 끼칠 때

9) 조합원이 부적합한 전매행위 등으로 주택공급 질서를 어지럽게 하는 행위가 발견된 경
우

10) 기타 본 사업을 추진함에 있어 객관적이고 합리적인 정당한 사유 없이 조합의 계약이
행 요청, 요구, 안내 등에 협조하지 않거나 불응하여 사업수행에 지장이 있다고 판단
될 때

11) 본 조 1항 1호~8호를 포함하여 잔금납부기간 최종일로부터 30일 이내에 원고가 ‘분
담금(연체료 포함) 납부이행, 중도금대출금(이자 포함) 상환이행, 납부금 일체의 납부

이행'의 입주확약서를 조합에 제출하지 않을 경우

5. 원고의 사정에 의해 자진하여 탈퇴하고자 할 때는 14일 전에 피고에게 조합원탈퇴용 인감증명서를 첨부하여 조합원 탈퇴서를 제출하여야 하며, 이외의 방법으로의 탈퇴는 인정하지 아니한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 16호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

- 1) 피고의 업무대행사 직원인 E은 이 사건 사업과 관련한 피고의 토지확보율이 약 10%에 불과하였음에도 불구하고 원고에게 마치 토지확보율이 50%에 달하는 것처럼 설명하였고, 원고는 이에 속아 이 사건 조합가입계약을 체결하고 피고에게 이 사건 납입금을 지급하였다. 이에 원고는 2021. 10. 13. 피고에게 이 사건 조합가입계약을 취소한다고 통지하였는바, 피고는 원고에게 이 사건 납입금 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(주위적 청구).
- 2) 설령 이 사건 조합가입계약의 취소가 인정되지 않는다고 하더라도 원고는 이 사건 조합가입계약 제10조 제5항에 따라 2021. 10. 26. 피고에게 조합원 탈퇴서를 제출하였는바, 피고는 원고에게 이 사건 납입금을 환불해줄 의무가 있다(예비적 청구).

나. 피고의 주장 요지

- 1) 피고는 원고가 주장하는 바와 같이 토지확보율에 관하여 원고를 기망한 사실이 없다.
- 2) 또한 이 사건 조합가입계약에 의하면 조합원이 탈퇴요청을 하는 경우 납입금에서 총 조합원분담금의 10%, 연체료, 업무대행비 등을 공제한 나머지 금액만 환불하도록 되어있는데, 이 사건 납입금에서 위와 같은 비용 등을 공제하면 원고에게 반환할 금액은 남아있지 않다.

3. 판단

가. 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 등 참조).

일반적으로 상품의 선전, 광고에 있어 다소의 과장, 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 할 것이나, 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 거래상의 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 과장, 허위광고의 한계를 넘어 기망에 해당한다(대법원 2014. 1. 23. 선고 2012다84417 판결 등 참조).

나. 갑 제8 내지 15호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재 및 음성에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고의 대리인인 원고의 모 F에게 이 사건 사업의 경과 및 계약조건 등에 관하여 설명하였던 피고의 분양대행사 직원 E은 이 사건 조합가입계약이 체결되고 며칠 후인 2021. 7. 11. 원고와 F가 지인인 G과 함께 찾아가 토지확보율에 관해 문의하자 “지금 한 50% 확보되어 있고, 추가 매입 예정이다. 관악구청에는 10% 정도로 보고되어 있는데, 이는 이 사건 사업을 시작할 때 수치이고, 지금 50% 정도 확보되어 있는 부분을 지구단위 계획 때 변경해서 넣을 것이다”라는 취지로 설명한 사실, 같은 분양대행사 직원인 H, I는 E과의 위와 같은 대화를 녹취한 파일을 F로부터 전달받고 F에게 “토지확보율에 대한 브리핑이 잘못된 것이다. 50%라고 설명한 것은 과다하게 브리핑한 것이다”라고 답변하며 이후의 환불절차에 협조하겠다는 취지로 말한 사실, 위와 같은 사정을 전해들은 피고의 위원장 J도 F에게 환불처리를 해주겠다는 취지로 말한 사실을 인정할 수 있다.

다. 위 인정사실 및 앞에서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 업무대행사 직원인 E을 통해 원고에게 이 사건 사업과 관련한 토지확보율을 허위로 고지하는 방법으로 원고를 기망하여 이에 속은 원고로 하여금 이 사건 조합가입계약을 체결하도록 하였음을 인정할 수 있다.

1) 주택법 제11조 제2항은 주택조합설립인가를 받으려는 사람은 해당 주택건설대지의 80% 이상에

해당하는 토지의 사용권원 및 15% 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하여야 한다고 규정하고 있고, 주택법 제22조 제1항 제1호는 주택건설사업계획승인을 받은 지역주택조합이 주택건설대지면적의 95% 이상의 사용권원을 확보한 경우 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다고 규정하고 있다.

따라서 지역주택조합 추진위원회의 토지사용권원 확보율은 지역주택조합 설립인가를 받아 정상적으로 사업을 추진할 수 있을 것인지를 예측하는 데 중요한 정보가 되고, 원고와 같이 조합원이 될 목적으로 조합가입계약을 체결하는 사람이 피고에게 지급하는 분담금 명목의 돈은 토지매입비 등 사업을 추진하는 데 소요되는 비용에 충당되므로(이 사건 조합가입계약 제7조 제1항 참조), 계약체결 당시의 토지사용권원 확보율 및 추가 확보의 가능성 등은 조합가입계약을 체결하여 조합원이 되고자 하는 사람에게 있어서 계약 체결 여부를 결정하는 중요한 사항이라고 볼 수밖에 없다.

2) 원고의 모친인 F는 원고를 대리하여 피고의 업무대행사 직원인 E로부터 이 사건 사업에 관한 설명을 듣고 이를 원고에게 전달하여 이 사건 조합가입계약을 체결하게 하였는데, 당시 E은 F에게 피고가 주택건설대지면적의 50% 정도의 토지사용권원을 확보하였다는 취지로 설명하였고, 이에 이 사건 조합가입계약이 체결되고 며칠 후인 2021. 7. 11. 원고와 F가 다시 찾아와 문의하였을 때에도 같은 취지로 설명하였던 것으로 보인다.

3) 그러나 원고가 피고와 이 사건 조합가입계약을 체결한 2021. 6. 29. 당시 피고가 확보한 토지사용권원 확보율은 주택건설대지면적의 10.28%에 불과하였고, 그로부터 약 1년 6개월 후인 2022. 12. 31.까지의 토지사용권원 확보율도 19.15%에 그쳤는바, 원고가 처음부터 이러한 사정을 알았다면 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것으로 판단된다.

4) 또한 피고의 업무대행사 직원인 H, I가 원고측과 E이 주고받은 대화내용을 전달받은 후 환불절차에 협조하겠다는 취지로 말하였고, 피고의 대표자인 위원장 J도 F에게 환불처리를 약속한 점, 그 과정에서 피고가 원고에게 토지사용권원 확보율에 관하여 제대로 설명하였다면서 이의를 제기하거나 그와 같은 이유로 이 사건 납입금의 반환을 거부한다는 등의 답변을 한 흔적을 찾을 수 없는 점 등을 고려하면 피고 스스로도 E이 원고에게 토지사용권원 확보율에 관하여 사실과 다르게 설명하여 이 사건 조합가입계약을 체결하게 하였음을 확인하고 이 사건 납입금을 원고에게 환불하려고 하였던

것으로 보인다.

라. 나아가 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2021. 10. 13. 피고에게 위와 같은 기망행위를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소한다는 의사표시가 담긴 통지를 내용증명우편으로 발송하여 2021. 10. 15. 도달한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 조합가입계약은 적법하게 취소되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 납입금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(원고의 주위적 청구를 받아들이는 이상 예비적 청구에 관해서는 따로 판단하지 않는다).

마. 결국 피고는 원고에게 이 사건 납입금 40,000,000원 및 이에 대하여 원고가 이 사건 납입금을 피고에게 지급한 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2021. 10. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 8. 17.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 심학식