

수원지방법원 성남지원 2022. 11. 30 선고 2021가단238772 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2024. 6. 12 선고 2023나51182 판결

수원지방법원 성남지원 2022. 11. 30 선고 2021가단238772 판결

전문

원고 A

소송대리인 법무법인 심평

담당변호사 강태구

피고 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 백가예

소송복대리인 변호사 유관우

변론종결 2022. 9. 28.

판결선고 2022. 11. 30

주 문

1. 피고는 원고에게 58,200,000원과 이에 대하여 2021. 11. 17.부터 값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 하남시 C 일원에서 공동주택을 건설하기 위하여 설립된 주택법상 지역주택조합으로 하남시장으로부터 2020. 3. 26. 조합설립인가를 받았다.

나. 원고는 2020. 6. 25. 피고와 사이에, 원고가 피고의 조합원으로 가입하여 피고가 건설 예정인 아파트 D호(74㎡형, A타입)를 조합원분담금 4억 2,180만 원, 업무대행비 1,320만 원에 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고의 아파트 홍보관에서 근무하던 E은 이 사건 계약 당시 원고에게 피고가 사업부지 중 85%의 토지에 대하여 매매계약을 체결하였다고 설명하였다. 그러나 피고는 2020. 6. 30. 기준으로 사업부지 중 39.1%의 토지에 대하여만 매매계약을 체결한 상태였다.

라. 원고는 2020. 5. 2.부터 2020. 8. 25.까지 피고에게 이 사건 계약의 계약금, 업무대행비로 합계 5,820만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5 내지 10호증, 을 제2호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 계약 당시 원고에게 사업부지 중 85%의 토지에 관하여 매매계약을 체결한 상태라고 설명하였으나, 실제 이에 현저히 미달하는 토지만을 확보한 상태였다. 또한 피고는 이 사건 계약 당시 원고에게 중도금은 PF대출로 납부하면 된다고 설명하였으나, 실제 PF대출을 받을 수 없어 원고가 자비로 중도금을 납부해야 하는 상황이다. 원고는 피고의 위와 같은 기망행위를 원인으로 이 사건 계약을 취소하므로, 피고는 부당이득반환으로 원고에게 원고가 지급한 분담금을 지급할 의무가 있다. 또한 피고의 위와 같은 기망행위는 원고에 대한 불법행위이므로, 피고는 손해배상으로 원고에게 원고가 지급한 분담금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 인정한 사실과 앞서 든 각 증거, 갑 제11호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고는 원고에게 피고의 사업부지에 관하여 매매계약을 체결한 비율을 허위로 과다하게 고지함으로써 원고를 기망하여 원고가 이 사건 계약을 체결하도록 하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고는 피고의 위와 같은 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소할 수 있다(원고의 이 부분 취소 주장을 받아들이는 이상, 다른 사유를 이유로 한 취소 주장이나 불법행위 주장에 대해서는 따로 판단하지 않는다).

1) 주택법상 지역주택조합사업은 조합설립 준비단계에서부터 사업부지의 확보, 조합의 설립과 사업계획승인, 아파트 등 주택의 건축에 이르기까지 일련의 절차를 진행하여 시행된다.

지역주택조합이 그 사업부지에 대하여 어떠한 권리를 어느 정도 확보하였는지, 즉 사업부지에 대하여 단순히 사용승낙만을 받은 것인지, 매매계약을 체결하였는지, 매매계약 체결 후 대금을 지급하였는지, 소유권이전등기까지 마쳤는지는 조합사업의 진척도, 조합원 분담금 상승 여부, 사업의 변경 여부 등을 가늠할 수 있도록 하는 역할을 하므로, 조합가입계약에 있어 중요한 요소가 된다. 따라서 그 사업부지에 대하여 단순히 사용승낙만을 받았음에도 이를 매매계약까지 체결한 것으로 설명하였다면 이는 조합가입계약에 있어 중요한 사항을 기망한 것이라고 할 것이다.

2) 피고는 2020. 3.경 F 주식회사와 조합원 추가모집 용역계약을 체결하여 조합원 추가모집업무를 위임하였는데, F 주식회사의 직원인 E은 이 사건 계약 당시 원고에게 '85%를 매입하였다', '대금을 지급한 것도 있고 계약금만 준 것도 있다', '10%만 더하면 사업승인을 받을 수 있다'고 말하여 피고가 사업부지 중 85%의 토지에 관하여 단순히 사용승낙을 받은 것이 아니라 이미 매매계약을 체결한 것처럼 설명하였다. 그러나 피고는 2020. 6. 30. 기준으로 사업부지 중 39.1%의 토지에 대하여만 매매계약을 체결한 상태였다. 원고는 E의 위와 같은 설명을 듣고 이 사건 계약을 체결하게 되었다.

3) 피고는, E이 원고를 기망하였다고 하더라도 이는 제3자가 기망한 경우에 해당하므로, 피고가 위 기망사실을 알았거나 알 수 있었다는 점에 대한 증거가 없는 한 원고는 이 사건 계약을 취소할 수 없다고 주장한다. 그러나 상대방의 대리인 등 상대방과 동일시할 수 있는 자의 사기나 강박은 민법 제110조 제2항에서 말하는 제3자의 사기, 강박에 해당하지 아니하는바, F 주식회사는 피고와 체결한 조합원 추가모집 용역계약에 따라 조합원 모집업무를 위임받은 대리인에 해당하고, E은 F 주식회사의 직원으로 이를 다시 위임받아 원고에게 조합원 가입을 권유하고 직접 이 사건 계약을 체결하였으므로, E은 피고의 대리인 자격으로 이를 행한 것으로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 계약 체결에 있어 E의 기망행위는 민법 제110조 제2항 소정의 제3자 사기에 해당하지 않는다고 할 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

원고는 이 사건 계약을 취소할 수 있고, 원고가 이 사건 계약을 취소한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 2021. 11. 16. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 계약은 같은 날

적법하게 취소되었다. 따라서 피고는 원고로부터 지급받은 조합원분담금 상당의 부당이득을 원고에게 반환하여야 한다.

따라서 피고는 원고에게 5,820만 원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2021. 11. 17.부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 양상윤