

수원지방법원 여주지원 2020. 2. 4 선고 2019가단51050 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 해송

담당변호사 권희영, 윤승진, 신은혜

피고B 지역주택조합

소송대리인 법무법인 해명

담당변호사 이창현

변론 종결 2020. 1. 7.

판결 선고 2020. 2. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게 40,064,000원 및 그 중 29,332,000원에 대하여는 2018. 1. 24.부터, 10,732,000원에 대하여는 2018. 10. 24.부터 각 2019. 3. 4.까지는 연 6%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 29,332,000원 및 이에 대한 2018. 1. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율에 의한 각 금원을 지급하고, 10,732,000원 및 이에 대한 2018. 10. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 피고는 경기 양평군 C 일원 29,153,000m²(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)에 공동주택(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 건립하기 위해 설립된 지역주택조합이다.

나. 원고는 2018. 1. 23. 피고와 지역주택조합 가입계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 같은 날 피고에게 계약금 중 29,332,000원을 지급하였고, 2018. 10. 23. 나머지 계약금 10,732,000원을 지급하였다.

라. 피고는 2018. 11. 22. 원고가 주택 2채 이상의 소유자 또는 85㎡ 초과 주택의 소유자로서 지역주택 조합원의 자격을 갖추지 못하였으므로, 이에 관한 소명자료를 제출하라는 내용의 문자메시지를 보냈다.

마. 원고는 2018. 11. 30. 피고에게 조합탈퇴의 의사를 표시하였다.

바. 피고는 2018. 12. 28. 관할관청인 양평군청으로부터 지역주택조합 설립인가를 받았다.

사. 피고는 2019. 2. 9. 이 사건 아파트의 부지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

(인정 근거) 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 6 내지 10호증, 을 제1, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

1) 계약 해지 주장 피고는 이 사건 계약 체결과 관련하여 다음과 같이 원고를 기망하였다.

① 피고는 이 사건 계약 당시 원고에게 조합원 자격을 갖추지 못하였더라도 준조합원으로서 조합원과 동일한 조건으로 분양을 받을 수 있다고 하였으나, 준조합원이라는 개념은 관련 법령상 인정되지 아니하고, 조합원 자격을 갖추지 못한 사람이 조합원과 동일한 조건으로 분양받을 방법은 없다.

② 피고는 이 사건 계약 당시 원고에게 피고가 이미 사업부지의 매입을 완료하였다고 설명하였으나, 당시 피고는 이 사건 사업부지의 매입대금 중 계약금만을 지급한 상태였다.

③ 피고는 이 사건 계약 당시 추가 부담금이 없다고 설명하였으나, 2019. 2. 8.에 이르러 원고를 비롯한 계약자들에게 이 사건 사업부지 매입대금 확보를 위해 대출을 받도록 강요하였고, 그로 인해 원고는 대출금에 대한 이자를 추가로 부담하게 되었다.

위와 같이 원고는 피고의 기망에 속아 이 사건 계약을 체결하였으므로, 이 사건 소를 통해 이 사건 계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 이미 수령한 계약금 및 이에 대하여 받은 다음날부터의 이자 또는 지연손해금을 반환하여야 한다.

2) 계약 해제 주장 원고는 피고의 채무불이행으로 인해 조합원의 자격을 갖추지 못하였으므로, 원고는 이 사건 계약을 해제한다. 따라서 피고는 원상회복으로서 원고에게 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 피고

1) 계약해지 주장에 관하여 피고는 이 사건 계약 체결과 관련하여 원고를 기망하지 않았다. 그 이유는 다음과 같다.

① 조합원이 지역주택 조합원으로서의 요건을 갖추었는지 여부는 조합설립인가 신청일을 기준으로 판단되므로, 원고가 이 사건 계약일 당시 조합원의 요건을 갖추지 아니하였다고 하더라도 조합설립인가 신청일까지 그 요건을 보완할 수 있었다. 피고의 직원은 원고에게 조합설립인가 신청일까지는 조합원 자격요건을 갖추어야 한다고 설명하였고, 이 사건 계약서에도 그러한 내용이 기재되어 있다. 그리고 피고는 아파트 사업주체로서 일반 분양대금을 결정할 수 있는 권한이 있었으므로, 비조합원인 원고에게 조합원과 동일한 조건으로 분양해 줄 수 있었다.

② 피고는 이 사건 계약 체결 전인 2017. 6.경 부동산중개법인 D(이하 'D'이라 한다)을 통해 이 사건

사업부지에 관하여 매매계약을 체결하여 아파트 부지의 소유권을 모두 확보하였다.

③ 피고는 원고가 부담할 중도금을 금융기관 대출을 통해 미리 지급받으려고 하였던 것일 뿐 원고에게 추가 부담금 지급을 요구하였던 것은 아니다. 따라서 피고가 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였다고 볼 수 없다.

2) 계약 해제 주장에 관하여 원고는 조합설립인가 신청일까지 조합원의 자격요건을 갖추어야 함을 알면서도 이를 이행하지 아니하였고, 이 사건 계약은 이러한 원고의 귀책 사유로 인해 해제되었다. 따라서 피고는 이 사건 조합계약 제10조 제4항에 따라 원고가 납입한 계약금에서 조합원 분담금 총액의 10% 및 업무대행사에 납부한 업무대행비를 공제한 나머지만을 반환할 의무를 부담한다. 원고의 조합원 분담금 총액은 167,304,000원이고, 원고가 업무대행사에 납부한 업무대행비는 14,000,000원이므로, 피고가 원고에게 반환할 금액은 9,323,600원[= 원고가 납부한 40,064,000원 - {(167,304,000원 × 10%) + 14,000,000원}]이다.

3. 판단

가. 원고의 계약취소권에 관하여

1) 피고가 원고를 기망하였는지 여부 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 증거들과 갑 제22호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고는 원고가 조합원의 자격을 갖추지 못하더라도 조합원과 동일한 조건으로 아파트를 분양받을 수 있다고 기망하였고, 조합원의 자격을 갖추지 못한 원고는 이에 속아 피고와 이 사건 계약을 체결하였다고 판단된다.

① 피고로부터 조합원 모집 업무를 위탁받은 D의 직원 E는 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 '조합원의 자격을 갖추지 못하더라도 조합원과 같은 조건으로 아파트를 분양하여 주겠다'라고 말하였고, 피고의 대표인 조합장 F도 위 계약 체결 이후 원고에게 같은 내용의 말을 하였다. 그러나 주택공급에 관한 규칙(이하 '주택공급 규칙'이라 한다) 제3조 제2항 단서에 따르면, 주택조합이 조합원에게 분양하고 남은 주택이 30세대 이상일 경우 이 잔여 주택은 같은 규칙 제19조 제1항에 따라 공개모집을 통해 입주자가 모집되어야 하고, 같은 규칙 제28조가 정하는 기준에 따라 그 입주자가 선정되어야 한다. 피고의 규약 제47조 제1호도 위 규칙의 내용을 반영하여 조합원에게

분양하고 남은 주택이 30세대 이상일 경우 주택법령에 따라 일반에게 공개 분양하여야 한다고 정하고 있다. 따라서 조합원의 자격을 갖추지 못한 원고는 주택공급 규칙에 따라 분양을 받을 수 있을 뿐이고, 위 규칙이 정하는 기준을 갖추지 못하는 경우 분양을 받지 못할 수도 있으므로, 원고가 조합원에 준하는 권리를 보장받을 수는 없다.

② 주택공급 규칙 제3조 제2항 단서, 제25조 제2항에 따라 주택조합은 조합원에게 공급하고 남은 주택이 30호 이상일 경우 그 잔여 주택의 입주자를 선정할 때 추첨에 의해 동·호수를 정하여야 한다. 원고가 이 사건 계약 체결 이후 조합설립인가 신청일까지 조합원의 자격을 갖추지 못하고, 피고가 조합원에게 공급하고 남은 주택이 30호 이상일 경우, 원고는 주택공급 규칙에 따라 입주자로 선정되더라도 추첨을 통해 지정된 동·호수의 입주자가 될 수 있을 뿐이다. 그럼에도 피고는 원고가 조합원의 자격을 갖추지 못하였다고 하더라도 조합원과 마찬가지로 사전에 지정된 동·호수의 입주자가 될 수 있는 것처럼 설명하였다[다만 주택조합이 그 조합원에게 공급하기 위해 건설하는 주택에는 동·호수를 추첨하여야 한다는 주택공급 규칙 제25조 제2항이 적용되지 아니하므로(같은 규칙 제3조 제2항 제5호 참조), 피고가 조합가입계약을 체결하면서 사전에 동·호수를 지정한 것이 위법하다는 원고의 주장은 타당하지 않다].

③ 피고의 규약에 따르면, 잔여 세대의 일반분양 업무는 이사회의 의결사항이고(규약 제27조 제1항 제9호), 이사회는 조합장과 4인 이상의 이사로 구성되며(규약 제26조 제1호), 이사는 조합총회에서 재적조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 찬성으로 선출된다(규약 제17조). 한편 이 사건 계약 제9조 제2항은 일반분양 가격의 책정은 조합원 분담금과는 별도로 피고와 업무대행사, 시공사 간에 협의하여 결정한다고 정하고 있다. 일반분양 가격을 조합분양 가격과 동일하게 결정할 경우 조합원들의 반발이 예상되기 때문에, 조합원들에 의해 선출된 이사들이 이사회에서 일반분양 가격을 조합분양 가격과 동일하게 정할 가능성은 낮다(이에 대해 업무대행사와 시공사의 동의를 얻을 수 있을지 여부도 불확실하다). 그럼에도 피고는 원고에게 일반분양 절차에 의하더라도 조합원 분양의 경우와 동일한 가격으로 분양받을 수 있다고 말하였다.

2) 원고의 계약취소권 행사 위와 같이 이 사건 계약은 피고의 기망에 의해 체결되었으므로, 원고는 민법 제110조 제1항에 의해 이 사건 계약을 취소할 수 있다(따라서 원고의 나머지 주장에 관하여는

판단하지 아니한다). 이 사건 계약 취소의 의사표시가 담긴 원고의 이 사건 소장은 2019. 3. 4.

피고에게 송달되었으므로, 이 사건 계약은 위 날짜에 취소되었다.

나. 피고의 반환의무 범위에 관하여

1) 피고의 반환의무 피고는 이 사건 계약의 취소에 따라 원고로부터 받은 계약금 및 이에 대하여 민법 제748조에 따라 각각 받은 다음날부터의 이자를 부당이득으로써 반환하여야 한다.

2) 업무대행비의 반환의무 주체 피고는 원고가 반환을 구하는 계약금 중 14,000,000원은 업무대행비로서 업무대행사인 D에 직접 지급된 것이므로, 피고가 이를 반환할 의무는 없다고 주장한다. 그러나 앞서 본 증거들과 을 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① D은 피고와 업무대행계약을 체결한 다음 피고의 각종 업무를 대행하였고, D과 피고 사이에 체결된 행정업무용역대행계약 제4조 제1항은 피고가 D에 행정업무용역수수료로 세대당 1,400만 원을 지급한다고 정하고 있으므로, 위 계약상 D에 대해 용역수수를 지급할 의무를 부담하는 주체는 피고인 점, ② 반면 원고는 피고를 대리한 D과 조합가입 계약을 체결한 당사자일 뿐이고, 원고가 피고에게 자신의 업무를 맡긴 것은 아닌 점, ③ 이 사건 계약에 D이 당사자로 포함되어 있기는 하나, 위 계약은 원고와 피고 사이의 권리 의무만을 정하고 있고, 원고와 D 사이의 권리 의무에 관하여는 위 계약상 아무런 내용이 없는 점, ④ 이 사건 계약은 조합가입 신청금의 입금계좌(국민은행 G)와 업무대행비 입금계좌(국민은행 H)를 구별하여 정하고 있는데, 원고가 지급한 각 계약금은 모두 조합가입 신청금의 입금계좌에 입금되었고, 업무대행비 입금계좌에는 입금되지 아니한 점 등을 고려하면, 피고가 주장하는 업무대행비 14,000,000원도 피고가 직접 받은 것이거나 피고가 D에게 지급할 수수료를 원고가 대신 지급한 것에 불과하다고 판단되므로, 피고는 원고로부터 받은 계약금 모두를 반환하여야 한다.

3) 소결론 피고는 원고에게 40,064,000원(= 29,332,000원 + 10,732,000원) 및 그 중 29,332,000원에 대하여는 그 받은 다음날인 2018. 1. 24.부터, 10,732,000원에 대하여는 그 받은 다음날인 2018. 10. 24.부터 각 이 사건 소장 송달일인 2019. 3. 4.까지는 상법이 정하는 연 6%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙(2019. 5. 21.) 제2조 제2항, 구

소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정하는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 지급하여야 한다(원고는 위 각 돈에 대해 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 구하나 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율이 2019. 6. 1.부터 연 12%로 변경되었으므로, 연 12%의 비율을 초과하는 부분은 이유 없다).

4. 결론

원고의 청구를 위 인정 범위 내에서 인용하고, 나머지를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박하영