

수원지방법원 평택지원 2024. 7. 18 선고 2023가합10193 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고별지1 원고 목록 기재와 같다

원고들 소송대리인 법무법인 기성

담당변호사 박보준, 박태동, 이서현

피고1. A지구지역주택조합

2. 주식회사 B

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 김상락, 오동준

변론 종결 2024. 4. 25.

판결 선고 2024. 7. 18.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

[주위적 청구]

피고들은 공동하여 원고들에게 별지2 청구금액표 입금액란 기재 돈 및 이에 대하여 같은 표

입금일자란 각 기재일 다음 날부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는

날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[예비적 청구]

피고 A지구지역주택조합은 원고들에게 별지2 청구금액표 입금액란 기재 돈 및 이에 대하여 같은 표
입금일자란 각 기재일 다음 날부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는
날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 A지구지역주택조합(이하 '피고 조합'이라 한다)¹⁾은 평택시 C 일원에 지역주택조합
아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여
2017. 9. 3. 창립총회를 거쳐 설립된 지역주택조합으로, 평택시장으로부터 2018. 4. 23.

조합설립인가를 받고 2022. 7. 29. 사업계획을 승인받았으며, 2022. 12. 22.경 이 사건 아파트
착공신고를 마치고 2026. 4.경 준공을 예정하고 있다.

피고 주식회사 B는 피고 조합과 업무대행용역계약을 체결하여 피고 조합의 업무를 대행하고 있다.

나. 원고들은 별지2 청구금액표 계약일자란 기재 날에 피고 조합과 A지구지역주택조합
가입계약(이하 '이 사건 각 가입계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 표 입금일자란 기재 날에 각
입금액란 기재 돈을 납부하였다.

이 사건 각 가입계약은 그 체결 시기에 따라 일부 차이가 있으나 이 사건에 관하여 중요한 내용으로
공통되는 내용은 다음과 같다.

가입계약서

제6조[조합원분담금 및 업무대행비]

1. 을(원고들)은 조합원으로서 본 사업추진에 필요한 사업비용(토지매입비, 건축공사비, 설계감리비,
조합원모집대행용역비, 광고비, 철거비, 모델하우스 건립비, 민원처리비, 기타 주택건설사업을

위하여 필요한 비용, 이하 '조합원분담금'이라 함)과 업무대행비를 본 계약에서 정한 납부 일정에 따라 기한 내에 납부하여야 한다.

2. 사업승인 인·허가 과정에서 분양면적 증감 및 사업규모 변경이 있을 수 있으며, 변경될 경우 변경된 사업계획에 이의 없이 동의한다.

3. 조합원분담금에는 입주 시 개별적으로 부담해야 할 개인별 부담금[사업승인 조건에 부여되는 추가공사비, 관련법에 의하여 발생하는 제세금(각종 등기비용) 및 원인자부담금(학교용지부담금), 조합의 요청 또는 합의에 의해 발생하는 비용 등(이하 '입주시부담금'이라 함)]은 포함되지 아니하며, 발생 시 별도 징수 처리한다.

※ 공급 신청 평형에 따라 중도금, 잔금 및 분담금 총액은 변동될 수 있음.

제11조[권리의무]

2. 총사업비 변동으로 입주 시 분담금이 변동될 수 있으며, 변동된 사업비는 개별조합원의 지분율에 의하여 입주 시 정산하기로 한다.

제16조 [기타]

9. 사업계획승인 전까지 견본주택의 견본은 현재 A지구지역주택조합이 추진하는 것과 차이가 있을 수 있으며, 또한 조합원 모집을 위한 광고, 홍보를 위한 시각적 자료는 조합원의 이해를 돕기 위한 자료임을 인지하며, 인·허가 과정에서 변동될 수 있음을 확인하고 동의한다.

다. 피고 조합의 조합규약(이하 '조합규약'이라 한다) 중 이 사건에 관하여 중요한 내용은 다음과 같다.

조합규약

제8조(용어의 정리)

4. 조합운영비: 조합사무실의 운영, 임직원의 급여, 기타 경비에 사용하기 위하여 조합원들이 납입한 분담금에서 지출되는 금액

10. 분담금(부담금): 조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업추진비 등 조합의 사업 추진을 위해 조합원이 납입하는 일체의 금액

제11조(조합원의 권리와 의무)

③ 조합원은 다음 각 호의 의무가 있다.

1. 분담금, 부담금, 업무대행비(조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업추진비 등) 등의 납부의무

제13조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

① 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 이사회 의결로써 탈퇴여부를 결정하여야 한다.

④ 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대한 환불은 제15조에 따르며, 그 외의 사항은 총회의 의결로서 따로 결정할 수 있으며, 또한 이를 대체하는 신규 조합원 또는 일반분양자가 해당 시점에 납부되어야 할 금원을 완납한 경우에 한하여, 전체 분담금 중 소정의 공동 분담금을 공제한 잔액을 반환하며, 조합원 가입계약서에 이와 관련한 세부사항이 규정되어 있을 경우 해당 계약서에 의한다.

제15조(조합원의 제명, 탈퇴, 교체 등에 따른 환불방법)

① 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대해서는 총 분양대금의 20% 및 업무대행비 100%를 제외한 잔액을 환불한다. 환불시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 환불하기로 한다.(2021. 9. 11. 개정)

③ 조합은 총회의 의결로 공제할 공동분담금 및 환불시기를 따로 정할 수 있다. 이는 조속한 상환을 강제하여 기존 조합원에게 피해가 발생할 수 있으므로 총회의 의결로서 환급시기를 조절할 수 있으며 환급이 불가하면 사업종료 후에 환급할 수 있다.

라. 피고 조합은 2022. 9. 30. 개최된 임시총회에, 제7호 안건(조합원분담금 변경 및 조합원 공급계약서 체결에 대한 승인의 건)으로 기존 조합원들의 분담금을 변경(증액)하고 이와 같은 결의내용을 반영한 새로운 공급계약서를 작성하기로 하는 내용의 안건, 제11호 안건(공급계약서 미작성 조합원에 대한 제명처리 등 이사회 위임의 건)으로 추가 분담금을 부담하기로 하는 내용으로 새로운 공급계약서를 작성하지 않는 조합원을 제명하는 것을 이사회에 위임하는 내용의 안건 등을 각 상정하였고, 위 제7호 및 제11호 안건은 모두 가결되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 67호증 및 을 제1 내지 6호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

이 사건 각 가입계약은 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다)이 적용되는 약관이다. 피고들은 원고들이 이 사건 각 가입계약을 체결함에 있어 중요한 내용(중도금 대출 무이자, 추가적인 개별분담금 없음)을 충분히 설명하여주지 않았고, 원고들의 동·호수 지정은 단순한 예상에 불과함에도 마치 확정적인 것처럼 설명하였다. 그런데 원고들은 중도금 대출 무이자, 추가적인 개별 분담금 없음, 확정적인 동·호수 지정이 아니었더라면 절대로 이 사건 각 가입계약을 체결하지 않았을 것이다. 그런데도 중도금 대출이 후불제 이자지급으로 변경되고, 추가 분담금이 세대당 7,000만 원에서 9,000만 원까지 발생하게 되었으므로, 원고들은 이 사건 각 가입계약을 착오 또는 기망을 이유로 취소한다.

이에 ① 주위적으로 위와 같은 피고들 직원의 기망행위는 원고들에 대하여 불법행위를 구성하므로, 피고들은 공동하여 원고들에게 원고들이 각 납부한 돈을 손해배상으로 지급할 의무가 있고, ② 예비적으로 설령 피고들의 불법행위가 인정되지 않는다고 하더라도, 원고들은 이 사건 각 가입계약을 취소할 수 있으므로, 피고 조합은 원고들에게 원고들이 각 납부한 돈을 원상회복으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고들의 주위적 및 예비적 청구는 이 사건 각 가입계약이 기망 또는 착오로 인한 것임을 전제로 한다. 이에 이 사건 각 가입계약이 피고들의 적극적인 기망행위 내지 고지의무 위반행위로 인하여 원고들이 착오에 빠진 상태에서 체결한 것인지를 먼저 검토한다.

나. 1) 앞에서 든 증거들, 갑 제68 내지 75호증의 각 기재, 증인 D의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들이 조합원을 모집하는 과정에 "중도금 무이자입니다. 추가 분담금이 발생이 거의 없다 보심 됩니다. 추가 분담금 zero 중도금무이자"라고 기재된 홍보문구를 사용하면서 분양가가 저렴하고, 추가 분담금은 거의 나오지 않을 것이며 나와도 500만 원 정도로 주차장 확장비만 내면 된다고 홍보한 사실, 이 사건 각 가입계약서에는 동·호수가 지정되어 있고, 원고들 중 일부는 '동·호수지정 청약서'를 작성하였는데 해당 청약서에는 청약 동·호수가 지정되어 있는 사실, 피고 조합이 2022. 9. 30. 개최된 임시총회에서 각 세대별로 69,779,000원 내지 89,478,000원의 추가 분담금을 부과하기로 결의한 사실이 인정되기는 한다.

2) 그러나 앞에서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 위 인정사실 및 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 원고들을 기망하였다거나 원고들이 이 사건 각 가입계약의 중요한 사항에 관하여 착오를 일으켰다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 지역주택조합 사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고, 그 이후 조합설립인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다(대법원 2022. 5. 12. 선고 2021다286116 판결 등 참조). 그리고 그 과정에 사업비용 변경은 불가피하며, 사업비용 변경을 각 조합원 모집 당시에 일일이 예측하여 고지할 수는 없다. 결국 조합원들이 부담하는 조합원분담금의 규모는 변경될 가능성을 내포하고 있으며 지역주택조합은 이와 같은 문제를 보완하기 위하여 조합가입계약에 사업계획과 조합원부담금 등의 변경 가능성에 대해 명시하는 경우가 통상적이다.

② 이 사건에 관하여 보면, 비록 피고들이 조합원을 모집하는 과정에 다소 과장된 표현을 사용하기는 하였으나 원고들과 피고들 사이에 "이 사건 사업에 관한 조합원 추가 분담금은 전혀 없다."고 명시한 처분문서는 없고, 이 사건 각 가입계약서에도 그러한 문언은 찾아볼 수 없다. 반면에 사업계획과 조합원부담금 등의 변경 가능성에 대해 명시하고 있는 내용은 다음과 같이 다수 확인할 수 있다. 이 사건 각 가입계약 제6조 제2항에 사업승인 인·허가 과정의 분양면적 증감 및 사업규모 변경이 명시되어 있고, 제5항에 평형별로 조합원분담금 및 업무대행비 납부 금액을 구체적으로 명시하면서도 하단에 공급 신청 평형에 따라 중도금, 잔금 및 분담금 총액은 변동될 수 있음이 병기되어 있으며, 제11조 제2항에 총사업비 변동으로 입주시 분담금이 변동될 수 있음이 명시되어 있고, 제16조 제9항에는 조합원 모집을 위한 광고, 홍보를 위한 시각적 자료는 조합원의 이해를 돕기 위한 자료임을 인지하며 인·허가 과정에 변동될 수 있음을 확인하고 동의한다는 내용이 명시되어 있다. 또한 조합규약에도 사업규모는 변경될 수 있다는 점(제5조 제2항), 총회의 의결을 거쳐 사업시행계획의 결정 및 변경, 사업비의 조합원별 분담내역을 결정한다는 점(제25조), 분담금의 부과

및 징수는 원칙적으로 이사회의 결의에 따르며 총사업비의 변동이 있을 경우 총사업비 변동금액에 대하여 조합원분담금을 정산한다는 점(제36조) 등이 명시되어 있다.

③ 피고 조합은 2018. 4. 23. 조합설립인가 당시 토지 사용권원 확보 요건을 충족하였던 것으로 보이고, 그 이후에도 사업부지의 확보나 시공사 선정 등에 관하여는 문제가 없었던 것으로 보인다. 다만 피고 조합이 2022. 9. 30. 임시총회에서 추가 분담금을 결의한 것은 코로나바이러스감염증-19의 확산 이후 물가, 건축비용, 금융비용 등 상승에 기인한 것으로 보이므로, 피고들로서도 이와 같은 추가 분담금 발생 규모를 이 사건 각 가입계약 당시 충분히 알 수 있었다고 보기는 어렵다.

④ 이 사건 각 가입계약에는 이 사건 아파트의 공급세대수 및 대지면적 등은 사업계획승인 시 당초의 조합원 모집 시와 비교하여 변경(증감)될 수 있다는 점이 명시되어 있는 점, 원고들이 작성한 문건도 동·호수지정 청약서 또는 신청서인 점, 특히 이 사건 각 가입계약에서 특정된 동·호수가 피고들에 의하여 임의로 변경되어 원고들이 예상하지 못한 불이익을 입은 사정은 찾아보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 가입계약서 및 청약신청서 등에 특정 동·호수가 지정되었다는 사정만으로 원고들을 기망하였다고 보기 어렵다.

⑤ 이 사건 각 가입계약에 "중도금(60%) 무이자임"이라는 문언이 있기는 하다. 그러나 원고들은 '중도금 대출금 무이자'라고 들었다는 주장만 하고 있을 뿐, 중도금 대출금에 대한 실시 여부나 대출금 이자 납부 등에 관하여 아무런 주장이나 증명을 하지 않고 있다. 오히려 중도금 대출금에 관하여는 피고 조합이 2022. 9. 30. 임시총회에서 제8호 안건(조합원 및 일반분양 세대에 대한 중도금 대출금액/방법/이율/상환방법 등의 승인 및 승인에 따른 계약체결 등 이사회 위임의 건)으로 결의한 것으로 보이는데, 해당 안건의 세부사항에 의하면 '본 차입금에 대한 이자는 조합에서 납부하기로 결정'이라고 되어 있을 뿐이다.

⑥ 조합규약은 지역주택조합의 전체 조합원뿐만 아니라 조합의 기관, 즉 조합장, 이사, 이사회, 총회 등도 구속하는 근본규칙이자 자치법규이다(대법원 2020. 9. 7. 선고 2020다237100 판결). 그리고 조합은 조합 설립 후 조합 총회의 결의에 따라 조합규약을 개정함으로써 조합원과의 권리의무관계를 조합가입계약서와 달리 정할 수 있고, 총회의 의결을 거쳐 사업시행계획의 결정 및 변경, 사업비의

조합원별 분담내역을 결정할 수 있다. 피고 조합 역시 그러한 절차를 거쳐 조합규약을 개정하고, 총회를 통해 의사결정을 하였다. 그리고 그 과정에 원고들은 정당한 권리를 가진 조합원으로 참여하였고, 참여함에 어떠한 장애가 없었다. 이처럼 조합규약과 총회를 통해 피고 조합이 한 일련의 행위를 기망행위나 유발된 착오라 보기 어렵고, 조합원 가입단계에서 이미 그러한 변경이나 결정을 예견하였다고 볼 수도 없다.

다. 따라서 피고들의 기망 또는 원고들의 착오를 인정할 수 없으므로, 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조정웅

판사정영민

판사김윤진

별지

1) 피고 조합은 2018. 4. 23. 조합설립인가를 받아 설립 전 추진위원회의 권리의무를 그대로 승계하였으므로, 이하에서는 추진위원회와 피고 조합의 행위를 구분하지 않고 모두 피고 조합의 행위로 보고 판단한다.