

수원지방법원 2021. 9. 2 선고 2020나85641 판결 [계약금등 반환청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 대명

담당변호사 김순용

소송복대리인 변호사 문주영

피고, 피항소인 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 초석

담당변호사 김정수, 윤석모

변 론 종 결 2021. 6. 24.

판 결 선 고 2021. 9. 2.

제1 심판결 수원지방법원 성남지원 2020. 9. 9. 선고 2019가단214049 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 56,332,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결의 해당 부분(제2면 제5행부터 제14행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 인용한다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 조합설립인가가 불법임을 이유로 한 계약금 반환 주장

1) 원고의 주장

원고는 피고의 조합원들이 조합규약 작성에 동의하지 아니하여 조합규약을 제출할 수 없게 되자 편법으로 'E지역주택조합'의 조합규약을 첨부하여 조합설립인가를 받았다고 하면서 이를 이유로 계약금의 반환을 구한다는 취지로 주장한다.

2) 판단

갑 제7, 8호증의 각 기재만으로는 피고가 조합설립인가를 받기 위하여 제출한 피고의 조합규약에 대하여 피고의 조합원들이 그 작성에 동의하지 아니하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 나머지 점에 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 조합원 추가모집이 불법임을 이유로 한 계약 무효 주장

1) 원고의 주장

원고는 피고가 이 사건 계약 체결 당시 광주시청의 승인 없이 조합원을 추가로 모집할 수 없었는데도 원고를 조합원으로 가입하게 한 것은 불법이므로, 이 사건 계약은 무효라고 주장한다.

2) 판단

제1심법원의 광주시청 주택정책과장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가

설립인가를 받은 때인 2017. 12. 19. 피고의 조합원이 206명이었던 사실, 원고가 이 사건 계약을 체결함으로써 피고의 조합원으로 가입한 2018. 5. 3. 피고의 조합원이 206명인 사실을 인정할 수 있다. 그러나 이러한 사실만으로는 피고가 원고를 조합원으로 가입하게 하는 데에 광주시청의 승인이 필요하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 사업주체 착오를 이유로 한 계약 취소 주장

1) 원고의 주장

원고는 피고가 아닌 'E지역주택조합'에 가입하고 'E지역주택조합'이 시행하는 아파트를 분양받는 것으로 알고 이 사건 계약을 체결한 것인데, 이는 중요부분의 착오에 해당한다는 이유로 이 사건 계약을 취소한다고 주장한다.

2) 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제3면 제2행의 “1)”을 “가)”로, 제7행의 “2)”를 “나)”로 고치는 것 외에는 같은 면 제2행부터 제4면 제6행까지 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 인용한다.

라. 입주시기에 관한 착오를 이유로 한 계약 취소 주장

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제4면 제8행부터 제5면 제7행까지 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 인용한다.

마. 기망을 이유로 한 계약 취소 주장

1) 원고의 주장

원고는 피고가 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 ① 피고가 광주시청으로부터 사업승인을 받았고, ② 시공사 주식회사 H(이하 'H'이라 한다)이 공동사업을 거절하여 이 사건 사업 진행이 불투명하였는데도 시공사 H이 2018. 6.경 착공하여 2020년경 입주 예정이며, ③ 신탁계약이

해지되었는데도 신탁계약이 체결되어 사업 진행에 차질이 없고, ④ H과 공사도급계약이 체결되지 아니하였고 신탁사인 I 주식회사(이하 'I'이라 한다)의 신탁계약이 해지되었는데도 H과 I 명의의 가입계약서나 영수증용지를 사용하였으며, ⑤ 사업시행인가 후 동호수를 지정하여야 하는데도 선착순으로 가입하는 조합원에게 특혜를 준다고 하면서 원고에게 'D호'를 지정하도록 하는 방법으로 원고를 기망하였으므로, 이러한 기망행위를 이유로 이 사건 계약을 취소한다고 주장한다.

2) 판단

가) 상품의 선전광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 하겠으나, 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 등 참조).

나) 피고가 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 피고가 광주시청으로부터 사업승인을 받았다고 설명하였다거나, 이 사건 계약 체결 당시 H이 공동사업을 거절하였고 I과의 신탁계약이 해지된 상태였다는 원고의 위 주장사실을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 피고가 조합원들을 모집하는 과정에서 불특정 다수를 상대로 '6월 착공'이라거나 '2020년 입주예정'이라는 문구가 기재된 팸플릿을 이용하여 홍보한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 시기에 실제로 착공하거나 원고가 아파트에 입주하지 못한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 한편, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 계약서에는 착공시기나 입주예정일이 구체적으로 명시되어 있지 아니한 사실, 이 사건 계약 제4조는 '지역주택조합의 특성상 본 사업계획은 추후 인허가 과정에서 변경될 수 있으며, 이 경우 변경된 사업계획에 따를 것을 약속합니다.'라고 정하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 여기에 주택법상 지역주택조합사업은 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 진행 과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있는 점(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결 등 참조) 등을 보태어 보면, 이 사건 사업의 홍보를 위하여

제작된 팸플릿에 착공시거나 입주예정일이 사실과 다르게 기재되었다 하더라도, 피고가 원고에게 이 사건 계약의 중요한 사항에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위사실을 고지하였다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

라) 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 계약서 본문에 H이 언급되어 있고 하단 시행사의 기명날인 아래에 H이 표시되어 있는 사실, 피고가 원고에게 교부한 계약금 영수증 하단의 E 지역주택조합 조합장 F의 기명날인 아래에 H이 표시되어 있는 사실을 인정할 수 있다. 그러나 한편, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 계약서에는 H의 지위가 ‘시공(예정)사’ 또는 ‘시공예정사’로 표시되어 있고, 위 계약금 영수증에도 H의 이름 아래에 ‘(시공예정사)’라고 표시되어 있는 사실을 인정할 수 있다. 이에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 피고가 원고에게 H이 이 사건 사업의 시공사로 선정되었음을 확정적으로 고지하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

마) 피고가 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 ‘D호’를 지정해주기로 하였으며, 그 내용이 이 사건 계약서에도 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있다. 그러나 한편, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 계약서에 ‘후일 주택공급계약서 체결 시 기 지정한 동, 호수에 이의를 제기하지 않을 것이며, 인허가 시 면적변경이 발생할 수 있다는 점과 동별, 향별, 층별에 따라 차액이 발생할 수 있다는 점을 인식하고 이의를 제기하지 않을 것을 확인합니다.’라고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있고, 여기에 앞서 본 지역주택조합사업의 특성 등을 더하여 보면, 이 사건 계약에서 아파트의 동호수가 지정되었다 하더라도, 피고가 원고에게 위 지정된 동호수의 아파트를 확정적으로 공급하기로 약정하였다고 보기 어렵고, 부득이한 경우 그 지정된 동호수가 변경될 수 있음을 전제하고 있다고 보는 것이 타당하다. 이러한 사정을 종합하여 보면, 피고가 동호수 지정에 관하여 원고를 기망하였다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이준규, 판사 이승일, 판사 문유진