

수원지방법원 2024. 6. 12 선고 2023나51182 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2024. 6. 12 선고 2023나51182 판결

수원지방법원 성남지원 2022. 11. 30 선고 2021가단238772 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 심평 담당변호사 한규원, 김재인

피고, 항소인 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 법여울 담당변호사 이철우, 추교준

제1심 판결 수원지방법원 성남지원 2022. 11. 30. 선고 2021가단238772 판결

변론종결 2024. 5. 8.

판결선고 2024. 6. 12

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 58,200,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제출된 증거들에 이 법원이 조사한 증거를 더하여 살펴보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원의 판결이유는 아래와 같이 일부 내용을 고치거나 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

제1심판결문 제3면 제13행의 “갑 제11호증 및 변론 전체의 취지”를 “갑 4, 11호증, 을 1호증의 각 기재와 이 법원 증인 E의 일부 증언 및 변론 전체의 취지”로 고친다.

제1심판결문 제4면 제5행의 “중요한 요소가 된다.” 다음에 아래의 내용을 추가한다.

「특히 피고는 2020. 3. 26. 구 주택법(2020. 1. 23. 법률 제16870호로 개정되기 전의 것, 이하 '주택법'이라 한다) 제11조에 의한 설립인가를 마친 후, 주택법 제5조 제2항에 의하여 주택법상

등록사업자와 공동으로 하남시 C 일원에서 9개동 아파트 863세대를 건설하는 주택건설사업(이하 '이 사건 주택건설사업'이라 한다)을 시행하고자 하는 지역주택조합이고(갑 1호증 중 3, 11면), 이 사건 주택건설사업은 지구단위계획인 G지구 지구단위계획(도시관리계획) 결정에 따라 실시하는 사업이므로(갑 4호증), 주택법 제21조 제1항 단서 및 같은 항 제1호에 따라 피고로서는 대지소유권의 95% 이상을 확보하여야만(국공유지가 포함된 경우 해당 토지 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우 확보하는 것으로 본다) 주택법 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 얻을 수 있다.

따라서 이 사건 주택건설사업계획의 승인을 얻기 위해서는 피고가 매각 또는 양여 확인 서류를 확보한 국공유지 면적을 포함하여 전체 사업부지의 95%에 이를 때까지의 대지부분에 관하여 그 대지소유자들과 구속력 있는 매매계약을 체결하는 것이 가장 중요하고, 만약 매매계약이 체결되었다면 이후에는 대출을 일으키는 방법 등으로 소유자들에게 대금을 지급하고 사업부지의 소유권을 확보한 다음 사업계획승인신청에 나아갈 수 있지만(을 1호증의 4의 기재에 의하면, 피고도 토지매입자금 약 500억 원의 차입을 통해 대금을 지급한 다음 주택건설사업계획 승인신청을 할 계획을 세우고 있는 것으로 보인다), 그렇지 아니한 경우에는 피고가 비록 토지사용승낙서를 대지면적의 85% 이상 확보하였다고 하더라도 그러한 승낙서만으로는 대지소유자들로부터 소유권을 취득할 수 없고, 피고로서는 달리 대지소유자들로부터 소유권을 취득할 방법이 없어 주택건설 사업계획의 승인을 얻을 수 없게 된다. 결국 피고가 주택건설대지(사업부지)에 관하여 매매계약을 얼마나 체결하였는지 여부는 사업성패를 가늠할 수 있는 중요한 지표이다.」

제1심판결문 제4면 제15행 아래에 다음의 내용을 추가한다.

「이에 대하여 피고는 원고에게 '이 사건 계약 체결 당시 토지사용승낙을 85% 받았다고 안내하였을 뿐 매매계약을 85% 체결하였다고 안내한 바 없다'고 주장하고 있고, 이 법원 증인 E도 '매수한 토지와 사용승낙을 받은 토지를 포함한 매입확보율이 85%라는 취지로 설명하였다'는 취지로 증언하였다.

그러나 이 사건 계약 체결일인 2020. 6. 25. 당시 피고는 이미 조합설립인가를 완료하고

주택건설사업계획승인을 추진 중이었으므로, 사업진행 단계에 비추어 사업부지에 대한 소유권 확보 비율 내지 매매계약 체결 비율이 매우 중요하였던 반면, 토지의 사용권원 확보 비율은 사업진행에 있어 별다른 의미가 없는 상태였던 점, E은 원고에게 '주택건설사업계획 승인을 위한 요건'을 설명하는 과정에서 “자, 사업승인 받으려면 그 요건이 토지 매입 95%란 말이에요. 저희가 85%는 되어 버렸어요. 이제 10%만 하면 돼요. 그게 과연 시간이 오래 걸리겠냐고요.”라고 설명한 점(갑 7호증 중 6면), 원고가 E에게 “지금 85% 정도 매입을 하셨다고 했는데, 그럼 그 매입한 거에 대해서 아직 다 대금을 지급한 건 아니잖아요.”라고 묻자 E은 “그렇죠. 지급한 것도 있고, 이제 계약금만 준 것도 있고”라고 대답한 점(갑 7호증 중 12면)에 비추어 보면, E이 원고에게 사업부지 면적 중 85% 이상의 토지에 관하여 토지매매계약을 체결(국공유지 관리청으로 매각 또는 양여를 받을 수 있는 부분 포함)하였다는 취지로 설명하여 원고를 기망한 사실을 충분히 인정할 수 있고, 이와 배치되는 E의 위 증언 부분은 믿지 아니하며, 이러한 결론은 피고가 이 법원 변론종결 후에 제출한 참고자료를 감안하더라도 동일하다.」

제1심판결문 제4면 제19~20행의 “제3자의 사기, 강박에 해당하지 아니하는바,” 다음에 아래의 내용을 추가한다.

「① 피고는 2020. 3.경 F 주식회사(이하 'F'이라 한다)와 조합원 추가모집 및 지주조합원 모집용역계약을 체결하였고(갑 5호증 중 24면), E은 F 소속으로서, 피고의 아파트 홍보관 팀장 직책으로 위 홍보관에서 근무한 사실, ② E은 2020. 5. 2. 위 홍보관에서 원고를 만나 피고의 사업에 대하여 설명하였고, 같은 달 15. 원고와 전화통화를 하면서 피고의 사업 진행 경과를 설명하고, 원고가 피고와 이 사건 계약을 체결하는 경우 기대 가능한 수익, 추가 분담금의 발생 여부, 사업이 진행되지 않고 해산될 경우 청산 방법 등 이 사건 주택건설사업의 제반 사항에 대하여 구체적으로 설명하였으며, 2020. 5. 22. 원고에게 피고의 당시까지 사업진행 현황 및 사업일정표(갑 4호증)를 문자메시지로 송부한 사실, ③ 피고는 E에게 조합원의 모집과정에서 상담할 때 상담에 대한 내용을 교육하였고, E에게 위 사업진행 현황 및 사업일정표를 전달하여 원고에게 송부하도록한 사실, ④ E은 2020. 6. 25. 원고와 피고를 계약당사자(시행사)로 한 이 사건 계약을 체결할 당시 피고로부터

조합인감이 날인된 이 사건 계약서(갑 1호증)를 미리 교부받아 피고 직원 등의 대동 없이 자신의 배우자 등과 함께 원고의 주거지 부근 이천시 H카페 I(갑 11호증)에서 원고를 만나 원고에게 위 2020. 5. 2. 및 같은 달 22. 설명한 내용과 동일한 취지로 설명하고 이 사건 계약서를 작성한 사실, ⑤ E은 '분양대행사 F의 직원인 자신과, 자신의 배우자, J이 피고의 대리인 자격을 겸하여 계약서를 작성한 것', '피고가 계약서 작성하는 것을 자신들에게 일임했다'는 취지로 증언한 점(증인신문 속 기록 9면)에 비추어 보면」

2. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 김순한 판사 조정민 판사 조현준