

의정부지방법원 남양주지원 2024. 10. 30 선고 2024가단23686 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 심평

담당변호사 윤성일

소송복대리인 변호사 조훈희

피고B지역주택조합

소송대리인 법무법인 해우

담당변호사 김병진, 김좌진, 이치선

변론 종결 2024. 9. 11.

판결 선고 2024. 10. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 159,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 사실인정

가. 피고는 구리시 C 일원을 사업예정부지로 하여 아파트를 건설하여 조합원들에게 이를 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 목적으로 설립된 조합이다.

나. 원고는 2019. 6. 11. 피고의 전신인 추진위원회(이하 '이 사건 추진위원회'라 한다)와 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였는바, 이 사건 추진위원회는 같은 날 원고에게 '계약안심보장증서'(이하 '이 사건 안심보장증서'라 한다)를 교부하였는데 그 내용(이하 '이 사건 특약'이라 한다)은 아래와 같다.

상기 (가칭) B 지역주택조합에 가입한 조합원에 대하여 조합설립인가 신청이 2019년 12월 30.일까지 안될 시 기 납부한 납부금 전액(업무추진비 포함)에 대하여 환불을 보장합니다. 이는 가입계약서보다 효력이 우선으로 한다

※ 단 본 사업이 정상적으로 진행되고 있는 도중 조합원의 귀책사유(자격미달 또는 단순변심)로 가입을 해지할 경우 계약서의 약관대로 진행할 것을 명시함.

다. 원고는 이 사건 조합가입계약에 따라 이 사건 추진위원회에 분담금(이하 '이 사건 분담금'이라 한다)으로 2019. 6. 11. 2,400만 원, 같은 해 7. 11. 2,500만 원, 같은 해 12. 20. 3,000만 원, 2020. 2. 14. 6,000만 원, 2022. 9. 30. 2,000만 원 총 1억 5,900만 원을 지급하였다.

라. 피고는 2019. 9. 10. 무렵 주택조합 설립인가신청을 하였고, 같은 해 10. 30. 구리시장으로부터 주택조합 설립인가를 받아 이 사건 추진위원회의 권리·의무를 승계하였다.

[인정근거] 갑 제1호증 내지 제4호증, 을 제1호증, 제2호증, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 무효 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장 원고는, 이 사건 특약은 이 사건 추진위원회의 총회 결의를 거치지 않아 무효인데, 이 사건 조합가입계약은 이 사건 특약과 불가분적으로 결합되어 있어 결국 무효이므로, 피고는 원고에게 이 사건 분담금을 반환하여야 한다고 주장한다.

2) 판단 이 사건 특약이 이 사건 추진위원회의 총유물인 조합원 분담금의 처분을 정하고 있어 총회 결의가 필요한데 이를 거치지 않아 무효라고 하더라도(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조), 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음의 사정 즉, 피고가 이 사건 특약에 정해진대로 2019. 9. 10. 무렵 주택조합 설립인가신청을 하여 같은 해 10. 30. 구리시장으로부터 주택조합 설립인가를 받은 상황에서 이 사건 특약에 대하여 피고 총회의 추인을 받을 필요가 없었던 것으로 보이는 점, 원고가 2019. 12. 이후에도 피고에게 이 사건 특약의 효력유무를 다투지 않았을 뿐만 아니라 분담금을 지급한 점, 원고가 이 사건 특약을 신뢰한 이유는 이 사건 사업이 제대로 진행되는지 여부와 관련되는데 이 사건 사업은 2019. 12. 이후에도 진행되고 있는 점을 종합하여 보면, 이 사건 특약이 피고 총회의 결의를 거치지 아니하여 무효라 하더라도 이 사건 조합가입계약까지 무효라고 볼 수는 없다.

나. 기망·착오에 기한 취소 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장 원고는, 이 사건 조합가입계약시 피고가 ① 이 사건 특약이 무효임에도 마치 원고가 분담금 전액을 환불받을 수 있는 것처럼 원고를 기망하였고, ② 원고가 동·호수를 미리 지정할 수 있는 것처럼 원고를 기망하였으며, ③ 추가분담금이 발생하지 않는다고 원고를 기망하였고, ④ 이 사건 사업 부지와 관련된 토지(구리시 D, E, F, G)를 매수할 수 없는데도 적정한 매매대금에 매수할 수 있는 것처럼 원고를 기망하였거나, 원고로 하여금 위와 같이 착오를 일으키게 하였으므로, 이 사건 조합가입계약을 기망 내지 착오에 의한 의사표시로서 취소한다고 주장한다.

2) 판단 원고가 제출한 증거만으로는, 이 사건 조합가입계약시, 이 사건 특약의 무효여부에 대한 피고의 고의가 있었다거나, 동·호수에 대한 확정적 지정 또는 추가분담금의 미발생, 일부 부지에 대한 매수 여부에 대하여 피고가 원고를 기망하였다거나 이로 인하여 원고에게 착오를 일으켰음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 해제 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장 원고는, 피고가 원고에게 기존분담금보다 과다한 추가분담금 지급을 요구하고 있는데, 이는 현저한 사정변경이나 이행불능에 해당하므로 이 사건 조합가입계약을 해제한다고 주장한다.

2) 판단 을 제4호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 조합가입계약시 추가분담금의 발생 가능성에 대하여 설명을 들은 사실, 현재 이 사건 사업이 진행 중인 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 추가분담금의 발생 자체만으로 이 사건 사업에 대한 사정변경이나 이행불능이 있다고 할 수는 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사김진혜