

인천지방법원 2024. 11. 27 선고 2023가단300268 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 심평

담당변호사 김윤진

피 고 B주택조합

소송대리인 변호사 유영호, 김민정

변 론 종 결 2024. 10. 16.

판 결 선 고 2024. 11. 27.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 60,600,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 인천 중구 C 일대에 공동주택을 건설하여 공급하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 주택법에 근거하여 2019. 1. 22. 주택조합설립인가를 받은 지역주택조합이다.

나. 원고는 2018. 5. 17. 피고의 전신인 (가칭)B주택조합 추진위원회1)와 사이에 원고가 조합원으로 가입하여 분담금을 납부하고 건설 예정인 아파트 중 D호(59㎡)를 분양받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 조합가입계약 제17조 제11항은 ‘을(원고)은 갑(피고)이 착공 전 계약 지연 등 부득이한 사유로 사업을 중단할 경우, 을이 기 납부한 조합원 분담금의 원금 전액(기 사용분, 기간이자 및 업무대행비 제외)을 책임 보장함과 동시에 을은 갑 및 시공(예정)사를 상대로 일체의 민·형사상 이의제기를 하지 않을 것을 확인한다.’고 정하고 있다(이하 ‘이 사건 책임보장규정’이라 한다).

다. 원고는 이 사건 조합가입계약에 따라 2018. 5. 13. 청약금 200만 원, 2018. 5. 17. 계약금 2,300만 원, 2018. 6. 7. 계약금 500만 원, 2018. 6. 12. 업무대행비 560만 원, 2018. 10. 24. 계약금 1,500만 원, 2021. 9. 24. 중도금 2,000만 원 합계 60,600,000원(이하 ‘이 사건 납입금’이라 한다)을 납입하였다.

라. 원고는 2023. 10. 26. 피고에게 추가 분담금이 발생하고, 입주 시점도 불분명한 상황이므로 이 사건 조합에서 탈퇴한다는 의사가 표시된 내용증명을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 조합가입계약은 다음과 같은 사유로 무효이거나 취소 또는 해제되었으므로, 피고는 원상회복으로서 원고가 납부한 조합원 분담금 및 그에 대한 납입일 다음 날부터의 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

1) 피고는 비법인사단이므로, 비법인사단 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관이나 규약이 없으면 조합원 총회의 결의에 따라야 한다. 그런데 피고는 이 사건 책임보장규정을 통해 환불 약정을

하면서도 총회의 결의를 거치지 않았으므로 이 사건 책임보장규정은 무효이고, 이 사건 조합가입계약의 일부인 이 사건 책임보장규정이 무효이므로 일부 무효 법리에 따라 이 사건 조합가입계약 전체가 무효이다.

2) 피고는 이 사건 책임보장규정이 무효이고 이 사건 사업이 중도에 무산될 경우 분담금을 전액 환불해줄 수 있는 능력도 없으면서 원고와 사이에 이 사건 책임보장규정을 체결함으로써, 원고로 하여금 피고의 사업진행에 차질이 발생하더라도 조합분담금을 확실하게 반환받을 수 있다고 믿게 하였으며, 이 사건 조합가입계약 체결 당시 추가분담금이 발생하여 자금을 마련해야한다는 사실을 전달하지 않고 이 사건 조합가입계약을 체결하였다. 원고는 이와 같은 피고의 기망으로 인하여 계약의 중요부분에 관한 착오에 빠져 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 조합가입계약을 취소한다.

3) 이 사건 사업은 추가부담금을 납부해야할 뿐 아니라 이미 시공사가 1회 변경되었는데도 자금난으로 공사가 중단되었고, 2026년이 되어야 입주가 가능한 상태인바, 현저한 사정변경을 원인으로 하여 이 사건 조합가입계약을 해제한다.

3. 판단

가. 무효 주장에 대한 판단

1) 관련 법리

지역주택조합 추진위원회는 그 법적 성격이 비법인 사단이고(대법원 2000. 7. 7. 선고 2000다18271 판결 등 참조), 그 구성원들이 납부한 분담금은 당해 비법인 사단의 재산으로서 구성원들의 총유에 속한다(민법 제275조 제1항). 한편, 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따라야 하고 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 총회의 결의에 의하여야 할 것이며, 그와 같은 절차를 거치지 않은 행위는 무효이다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2001다73626 판결 등 참조).

법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 하나, 그 무효 부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다(민법 제137조).

2) 이 사건 책임보장규정의 효력

앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 이 사건 책임보장규정은 ‘피고가 착공 전 계약지연 등 부득이한 사유로 사업을 중단할 경우’ 잔존 조합원들의 총유로 귀속되는 조합원 분담금의 반환을 그 내용으로 하는데, 이는 조합원 분담금 자체를 감소시키는 행위로서 총유물의 처분에 해당하고 단순한 채무부담행위라고 볼 수 없는 점, ② 피고의 조합규약 제23조 제1항 제3호는 ‘예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약’은 총회 결의로 정하도록 하고 있는바, 이 사건 책임보장규정이 그대로 이행될 경우 피고가 분담금을 반환하여 분담금의 규모가 감소하게 되고, 결국 감소한 분담금만큼 피고의 남은 조합원들이 추가적으로 사업비를 부담하게 될 것이므로, 이 사건 책임보장규정은 피고의 조합원에게 부담이 될 계약에 해당하는 점 등을 종합하면, 이 사건 책임보장규정은 총유물의 처분에 관한 것으로서 위 규정이 유효하게 성립하기 위해서는 피고의 총회 결의가 필요하다.

그런데 이 사건 조합가입계약 체결 당시 이 사건 책임보장규정에 관하여 피고 규약에 정한 바도 없고 피고의 총회 결의도 없었다는 점에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 책임보장규정은 효력이 없다.

3) 이 사건 조합가입계약의 효력

이 사건 책임보장규정은 이 사건 조합가입계약의 일부를 이루고 있다.

한편, ① 이 사건 책임보장규정은 피고가 착공 전 계약지연 등 부득이한 사유로 사업을 중단할 경우 원고가 납부한 분담금에서 그때까지 사용한 금액, 기간이자 및 업무대행비를 제외한 나머지 원금만을 반환할 것을 정하고 있는바, 이는 결국 피고의 사업 중단으로 잔여 조합원들이 조합 재산을 청산할 경우 분배하게 되는, 기 납부한 분담금에서 그때까지 발생한 비용을 모두 공제한 나머지 청산금과 크게 다르지 않는 점, ② 결국 이 사건 책임보장규정은 원고가 납부한 분담금 전액의 반환을 약정함으로써 지역주택사업이 지연되거나 무산될 위험성에 대한 대비책을 마련하기 위한 것이라기보다는, 이 사건 사업이 중단될 경우 대략의 청산범위를 정하기 위한 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 책임보장규정이 원고의 권리를 특별히 더 보장하는 내용은 아닌 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 책임보장규정의 존재가 지역주택조합 가입계약의 체결 여부를 결정함에 있어 중요한 고려사항이

된다고 보기 어렵고, 원고는 이 사건 책임보장규정이 없더라도 이 사건 조합가입계약을 체결하였을 것으로 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 조합가입계약은 민법 제137조 단서에 따라 무효라고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 기망 내지 착오 취소 주장에 관한 판단

부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 할 것이나(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812,5829,5836 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 이 사건 책임보장규정이 피고의 총회 결의가 없어 무효라고 하더라도, 이 사건 책임보장규정은 피고의 사업 중단으로 잔여 조합원들이 조합 재산을 청산할 경우 분배하게 되는 청산금과 크게 다르지 않아 이 사건 책임보장규정이 없더라도 원고의 계약상 권리의무에 별다른 영향을 미치지 않을 것으로 보이는 점에 비추어, 원고가 이 사건 이 사건 책임보장규정이 무효임을 고지 받았더라면 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우라 보기 어렵다. 따라서 피고가 원고에게 이 사건 책임보장규정이 무효임을 고지하지 아니하였다고 하더라도 이를 두고 기망이라 할 수 없다.

또한 지역주택조합사업의 특성상 사업 초기의 사업계획이나 비용이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있고, 그에 따라 부담금이 변경될 가능성도 매우 높으므로 피고 조합이 기망의 고의로 추가부담금을 의도하였거나 그 의도에 따라 이 사건 조합가입계약 체결 당시 부담금에 대한 사항을 낮게 책정하였다고 인정할 객관적인 자료가 없는 한 원고를 기망하였다고 볼 수 없는데 이를 인정할 증거가 없다. 또한 원고가 주장하는 내용은 동기의 착오인데 이를 표시하여 계약의 내용이 되었다고 볼 수 없으므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 현저한 사정변경으로 인한 해제 주장에 관한 판단

앞서 든 증거들에 의하면, 이 사건 조합가입계약서 제12조 제2호는 피고는 계약서에서 정한 부담금

이외에 사업계획승인 조건이행사항 또는 사업추진일정 지연 또는 시공사가 제시한 일반토사기준 공사비가 변동되는 경우 등의 사유로 인해 추가비용이 발생할 가능성이 있음을 인지하고, 추가부담금이 발생하는 경우 납부의무를 부담한다고 정하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 원고가 주장하는 사정만으로는 현저한 사정변경이 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지희

1) 피고는 이후 창립총회에서 피고의 전신인 (가칭)B주택조합 추진위원회의 권리·의무를 승계하였으므로, 이하 위 추진위원회와피고를 구분하지 아니하고 모두 ‘피고’라 한다.