

광주지방법원 2024. 10. 11 선고 2023가단529409 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 박석순

피고B지역주택조합

소송대리인 변호사 신광식

변론 종결2024. 8. 30.

판결 선고2024. 10. 11.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 60,955,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 광주 서구 C 일원을 사업시행구역으로 하여 아파트를 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하는 지역주택조합으로, 2021. 10. 1. 광주광역시 서구청장으로부터 주택조합 설립인가를 받았다.

나. 원고는 2021. 2. 20.경 피고가 설립되기 전의 B지역주택조합 추진위원회(이하 '피고 추진위원회'라 한다)와 사이에 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 피고 추진위원회 또는 피고에게, 2021. 2. 20. 10,000,000원, 2021. 2. 22.

7,000,000원, 2021. 2. 26. 10,000,000원, 2021. 10. 26. 11,500,000원, 2021. 10. 28.

10,000,000원, 2021. 10. 29. 10,000,000원, 2021. 10. 30. 2,455,000원 등 합계

60,955,000원을 이 사건 조합가입계약에 따른 계약금, 중도금 등 조합원 분담금으로 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

주택법 제11조의3 제8항 제4호, 제11조의4 제1항에 의하면, 주택조합 가입에 관한 계약서에는 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율이 포함되어야 하고, 조합원을 모집하는 자는 이를 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 설명하여야 한다.

이 사건 조합가입계약에 관한 계약서에는 주택건설대지의 사용권원을 확보한 면적 및 비율이 기재되어 있을 뿐 소유권을 확보한 면적 및 비율은 기재되어 있지 않다. 피고 추진위원회는 이 사건 조합가입계약 체결 과정에서, 사용권원만을 확보한 주택건설대지에 대하여 마치 소유권을 확보한 것처럼 원고를 기망하였고, 이 사건 사업시행구역 내 D아파트 입주민 등 일부 조합원에 대한 특약사항의 존재 및 특약사항을 전제로 한 아파트 신축 사업이 중단되었던 사실을 원고에게 고지하지 않아 원고를 기망하였으며, 1차 조합원 모집이 아닌 추가 모집임에도 이를 원고에게 고지하지 않아 원고를 기망하였으므로, 원고는 이 사건 조합가입계약을 취소한다.

피고 추진위원회의 위와 같은 행위가 기망행위에 이르지 않는다고 하더라도, 피고 추진위원회는 이 사건 조합가입계약 체결 과정에서 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율, 일부 조합원에 대한 특약사항의 존재 및 특약사항을 전제로 한 아파트 신축 사업이 중단되었던 사실,

원고에 대한 조합원 모집이 추가 모집이라는 사실 등에 대하여 설명하지 아니하였고, 그로 인하여 원고는 소유권 확보 면적 및 비율, 일부 조합원에 대한 특약사항의 존재 여부 등 이 사건 조합가입계약의 중요 부분에 대한 착오를 일으켜 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로, 원고는 이 사건 조합가입계약을 취소한다.

이 사건 조합가입계약은 취소되었으므로, 피고는 원고에게 이미 납부한 계약금, 중도금 등 조합원 부담금을 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

상품의 선전·광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여되나, 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다. 지역주택조합의 설립인가를 위한 조합원 모집에 있어 그 모집 관련 거래의 관행과 신의칙에 비추어 거래의 중요한 사항에 관한 구체적 사실을 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에 해당하는지 여부는 관련 법령과 규약의 내용, 모집공고의 내용과 당시 모집 현황 및 이를 전후한 진행 경과 등 여러 사정을 종합하여 구체적 상황에 맞추어 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2023. 7. 27. 선고 2022다293395 판결).

나. 구체적 판단

1) 주택건설대지의 소유권 확보 면적 및 비율에 관한 주장에 대하여 주택법 제11조의3 제8항에 의하면, 조합원을 모집하는 자와 주택조합 가입 신청자는 '주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율' 등이 포함된 계약서를 작성하여야 하고, 주택법 제11조의4 제1항에 의하면, 조합원을 모집하는 자는 '주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율' 등을 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 설명하여야 하며, 주택법 제106조 제2항 제2호, 제3호에 의하면, 위와 같은 계약서 작성의무와 설명의무를 위반한 자에게 10,000,000원 이하의 과태료를 부과한다고 정하고 있다.

갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 조합가입계약에 관한 계약서에 다음과 같이 '토지사용

승낙면적', '확보율' 항목으로만 기재되어 있고, '사용권원을 확보한 면적 및 비율'과 '소유권을 확보한 면적 및 비율'이 구분되어 기재되어 있지는 않은 사실을 인정할 수 있다.

1	대	14,603.90	4,417.68	14,579.00	24.90	24.90	14,603.90	4,417.68	92.91	11,302.95	72.06
2	대	476.70	144.20	424.60	52.10	52.10	476.70	144.20	2.71	476.70	3.04
3	대	413.50	125.08	317.00	96.50	96.50	413.50	125.08	2.02	0.00	0.00
4	대	440.00	133.10	337.30	102.70	102.70	440.00	133.10	2.15	0.00	0.00
5	대	28.40	8.59	28.40	0.00	0.00	28.40	8.59	0.18	28.40	0.18
6	대	0.90	0.27	0.90	0.00	0.00	0.90	0.27	0.01		
7	도	1.30	0.39	1.30	0.00	0.00	1.30	0.39	0.01		
8	도	3,863.40	1,168.67	1.10	0.00	0.00	1.10	0.33	0.01		
합계		19,828.10	5,998.00	15,689.60	276.20	276.20	15,965.80	4,829.65	100.00	11,808.05	75.2762

그러나 이 사건 조합가입계약에 관한 계약서에 위와 같이 기재되어 있다는 사정만으로 피고가 '확보율' 항목 기재 토지에 관하여 소유권을 확보한 것처럼 원고를 기망하였다고 인정하기 어렵다. 그 외 원고가 제출한 증거들만으로는, 피고가 사용권원만을 확보한 주택건설대지에 대하여 소유권을 확보한 것처럼 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이 사건 조합가입계약에 관한 계약서에 위와 같이 기재되어 있는 이상 피고는 '주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율' 등을 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 충분히 설명하였다고는 보기 어렵다. 그러나 원고가 이 사건 조합가입계약에 관한 계약서 '확보율' 항목 기재를 주택건설대지의 소유권을 확보한 비율로 착오하였다고 하더라도, 이는 사용권원을 확보한 토지를 소유권을 확보한 토지로 착오하였다는 것으로서 그와 같은 사정만으로는 이 사건 조합가입계약의 중요부분에 착오가 있었다고 보기 어렵다. 결국 원고의 주택건설대지의 소유권 확보 면적 및 비율에 관한 기망 또는 착오 주장은 이유 없다.

2) 일부 조합원에 대한 특약사항의 존재 등에 관한 주장에 대하여 원고는 일부 조합원에 대한 특약사항의 구체적인 내용에 대하여 명확하게 주장하고 있지 않으나, 갑 제3호증의 2, 갑 제4호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 사업시행구역 내 D아파트 입주민에 대하여 그 소유의 토지 및 건물과 이 사건 사업으로 신축할 26평형 아파트를 교환하는 방식으로 사업을 진행하되, D아파트 입주민에 대하여는 추가분담금은 없는 것으로 하고, 추가분담금이 발생하는 경우 업무대행사가 업무대행비의 범위 내에서 추가분담금을 보존하는 내용이라고 보인다.

그러나 원고가 제출한 증거들만으로는, 위와 같은 특약사항이 설령 존재한다고 하더라도 그 특약사항이 D아파트 입주민 외 다른 조합원들의 추가분담금에 직접적 영향을 미치는 것으로 신의칙상 고지의무 내지 설명의무의 대상이라고 인정하기에 부족하다(특약사항의 내용이 조합원들 사이에 추가분담금의 발생 여부 및 그 금액에 차등이 있다는 것인지, 모든 조합원들에게 추가분담금이 발생하지만 일부 조합원에 대하여는 업무대행사가 이를 부담한다는 것인지 명확하지 않고, 특약사항에 대하여 피고 총회의 결의를 거쳤는지 여부 및 그에 따른 특약사항의 효력 여부 등에 대한 구체적 주장, 입증은 없다).

또한, 원고의 주장과 같이 위와 같은 특약사항을 전제로 한 아파트 신축 사업이 중단되었던 적이 있다고 하더라도, 신의칙상 고지의무 내지 설명의무의 대상이라고 보기 어렵다.

결국 원고의 일부 조합원에 대한 특약사항의 존재 등에 관한 기망 또는 착오 주장은 이유 없다.

3) 추가 모집에 관한 주장에 대하여 원고에 대한 조합원 모집이 1차 모집이 아닌 추가 모집이었다고 하더라도 그와 같은 사실이 신의칙상 고지의무의 대상이라거나 이 사건 조합가입계약의 중요부분이라고 보기 어려우므로, 원고의 추가 모집에 관한 기망 또는 착오 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사한종환