

서울동부지방법원 2024. 4. 17 선고 2023가단151062 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 8. 28 선고 2024나2021059 판결

서울동부지방법원 2024. 4. 17 선고 2023가단151062 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 기성

담당변호사 이희준

피고B지역주택조합

변론 종결 2024. 3. 13.

판결 선고 2024. 4. 17.

주문

1. 피고는 원고에게 별지 금액표의 '입금액'란 기재 각 금원 및 각 이에 대한 같은 표의 '입금일자'란 기재 각 일자의 다음 날부터 2023. 8. 7.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 서울 송파구 C 일원을 사업시행구역으로 한 지역주택조합 아파트 건축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다) 추진을 위한 지역주택조합 설립 목적으로 조직된 비법인사단이다.

나. 원고는 2021. 1. 15. 피고와 사이에 원고가 피고의 조합원으로 가입하여 이 사건 사업에 따라 신축될 지역주택조합아파트 중 59㎡형 1채를 분양받는 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 분담금 등 명목으로 아래 표 기재와 같이 합계 207,800,000원을 납부하였다.

2021.01.15.	2021.01.14.	10,000,000	207,800,000
2021.01.15.	30,000,000		
2021.03.15.	40,000,000		
2021.08.13.	15,000,000		
2021.08.15.	15,000,000		
2022.01.15.	49,400,000		
2022.11.30.	48,400,000		

다. 피고는 이 사건 계약 체결 당시 원고에게, 아래 내용과 같이 피고가 건설사 도급순위 10위권 이내의 건설사와 도급계약을 체결하지 못할 경우 조합원이 피고에게 기납부한 조합원분담금 전액의 반환을 보장한다는 내용(이하 '이 사건 환불보장약정'이라 한다)이 담긴 시공사보증 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하여 교부하였다.

시공사보증 확인서

■ 발행자 피고

■ 내용

피고는 서울시 송파구 C 일원에 지역주택조합 사업을 추진함에 있어 아래와 같이 확인합니다.

발행자인 피고는 향후 건설사 도급순위(시공능력평가액) 10위권 이내의 건설사와 도급 약정 및 계약을 체결하여 사업을 진행할 것을 조합원에게 확인합니다.

(※ 단, 시공사확정은 추후 조합원총회의 의결을 통하여 최종 결정될 예정이며, 건설사 도급순위(시공능력평가액) 10위권 이내의 건설사와 도급 약정 및 계약을 체결하지 못할 시, 조합원이 납부한 조합원 분담금 전액환불을 보장합니다.)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증(가지번호 포함), 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위에서 인정한 사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 계약 체결 과정에서 계약의 중요한 내용인 이 사건 환불보장약정에 관하여 원고를 기망하였고, 원고는 이로 인하여 이 사건 계약을 체결하게 되었다고 봄이 타당하다.

1) 주택조합 또는 주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회가 그 업무를 수행하기 위해서는 조합원의 모집 및 모집 조합원들의 분담금 납부가 필수적이고, 그 주택조합 사업의 추진은 위 조합원들이 납부한 분담금에 의하여 이루어진다. 따라서 비법인사단인 피고가 원고를 포함한 조합원들로부터 받은 조합원 분담금 등은 주택조합 사업을 위해 사용되는 자금으로, 피고의 구성원인 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당한다. 그리고 민법 제275조, 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분에 관하여는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 의하되 정관이나 규약에서 정한 바가 없으면 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있으므로, 이러한 절차를 거치지 아니한 총유물의 관리·처분행위는 무효이다(대법원 2007. 4. 19. 선고 2004다60072, 60089 전원합의체 판결 등 참조).

2) 이 사건 확인서상의 위 환불보장약정은 피고가 건설사 도급순위 10위권 이내의 건설사와 도급계약을 체결하지 못할 경우에 조합원이 납부한 조합원분담금 전액을 반환한다고 보장하는 것을 그 내용으로 하는바, 위 환불보장약정 체결 행위는 단순한 채무 부담 행위가 아니라 총유물인 조합원 분담금 자체의 감소를 발생시키는 처분행위에 해당하므로, 피고가 원고와 이 사건 환불보장약정을 하기 위해서는 피고의 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 따르고, 그렇지 않다면 총회결의를 필요로 한다. 피고의 정관이나 규약에 정한 바가 있음을 인정할 증거가 없으므로 피고가 원고와 이 사건 환불보장약정을 체결하기 위해서는 피고의 총회결의를 필요로 한다고 할 것인데, 위 환불보장약정에 관한 총회 결의가 있었다고 볼 증거가 없는바, 위 환불보장약정은 무효라고 할 것이다.

3) 따라서, 피고는 신의성실의 원칙상 사전에 원고에게 적어도 이 사건 환불보장약정에 관한 총회 결의가 없었다는 사실을 고지할 의무가 있다 할 것인데, 위 사실 내지 위 환불보장약정의 실효성 여부 등에 관한 고지는 없었고, 오히려 피고는 원고에게 위 환불보장약정이 기재된 이 사건 확인서를 교부하면서 위 환불보장약정이 유효하고 그에 따른 반환도 가능한 것처럼 설명한 것으로 보이고, 원고는 위 환불보장약정이 유효하다고 믿고 이 사건 계약을 체결하여 착오에 빠져 있었던 것으로 보이는바, 일반적으로 지역주택조합가입계약을 체결함에 있어 조합 사업이 무산되거나 애초에 약정된 대로 제대로 진행되지 않는 등의 경우에 이미 납부한 분담금의 회수 가능성은 매우 중요한 고려요소가 되므로, 원고가 위와 같이 환불보장약정이 무효라는 사실을 알았더라면 이 사건 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백하다.

나. 따라서, 원고는 피고의 위와 같은 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소할 수 있고, 위 기망을 이유로 한 원고의 이 사건 계약 취소의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2023. 8. 7. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백한바, 이 사건 계약은 위 소장 부분의 송달로써 적법하게 취소되었다고 할 것이다. 한편 피고는 조합원의 귀책사유로 조합가입계약이 해지되는 경우에 해당 조합원은 조합원 분담금 총금액 중 10%에 해당되는 금액을 위약금으로 몰취 또는 배상하여야 한다는 취지의 주장을 하나, 위에서 본 바와 같이 피고의 기망으로 이 사건 계약이 취소되는 것이므로 피고의 위 주장은 이유 없다. 라. 따라서, 피고는 부당이득반환으로 원고에게 별지 금액표의 '입금액'란 기재 각 금원 및 각 이에

대하여 위 표의 '입금일자'란 기재 각 일자의 다음 날부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 8.

7.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다[위와 같이 피고의 이 사건 환불보장약정에 관한 기망에 의한 원고의 이 사건 계약 취소 주장을 받아들이는 이상, 원고의 나머지 주장, 즉 피고의 무상 옵션 제공 확약서 교부의 기망1) 을 원인으로 한 이 사건 계약 취소 주장, 주택법 제11조의3 제8항 제4호 위반의 계약 체결로 인한 묵시적 기망2) 으로 인한 계약 취소 주장, 토지확보율에 관한 기망3) 을 원인으로 한 계약 취소 주장에 대하여는 별도로 판단하지 아니한다].

3. 결론

그러므로 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이유형

별지

1) 피고가 이 사건 계약 당시 고가의 가전제품들을 무상 옵션으로 제공하겠다는 확약서를 제공하였으나 이는 총회의 결의를 거치지 않은 것이어서 무효임에도 이를 원고에게 교부하여 기망하였음을 원인으로 한 계약 취소 주장

2) 조합가입계약서에 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율을 기재하도록 되어 있음에도 이를 누락하는 방법으로 묵시적 기망을 하였음을 원인으로 한 계약 취소 주장

3) 조합가입계약 당시 피고 측 직원이 고지한 토지확보율이 허위임을 원인으로 한 계약 취소 주장