

서울중앙지방법원 2024. 1. 31 선고 2023가단5299225 판결 [계약금 등 반환청구]

재판경과

서울고등법원 2024. 12. 19 선고 2024나2008988 판결

서울중앙지방법원 2024. 1. 31 선고 2023가단5299225 판결

전문

원고 1.a

2.b

3.c

원고들 소송대리인 변호사

피고 d 지역주택조합추진위원회

소송대리인 변호사

변론종결 2024.1.17.

판결선고 2024.1.31.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각 7천만 원 및 이에 대하여 2023. 8. 29.부터 2024. 1. 31.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는, 가.원고 A에게 7천만 원 및 이에 대하여 2021. 9. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나.원고 B에게 7천만 원 및 이에 대하여 2021. 8. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다.원고 C에게 7천만 원 및 이에 대하여 2021. 8. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 갑 제1, 3, 4호증, 을 제1~3, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

가.원고들은 2021. 5. 29. 피고가 서울 관악구 E 일대에 건설 예정인 아파트를 분양받기 위해 피고에게 조합 가입을 신청하였다. 원고들은 2021. 5. 31. 피고와 사이에 조합원 가입 계약을 각각 체결하였다(이하 '이 사건 가입 계약'). 원고 A은 피고 측에게 이 사건 가입 계약의 계약금으로 2021. 5. 29. 200만 원, 2021. 5. 31. 3800만 원, 2021. 8. 31. 3천만 원 합계 7천만 원을 지급하였다.

원고 B, C은 피고 측에게 이 사건 가입 계약의 계약금으로 2021. 5. 29. 각 200만 원, 2021. 5. 31. 각 3800만 원, 2021. 8. 30. 각 3천만 원 합계 각 7천만 원을 지급하였다. 나. 피고는 이 사건 가입 계약을 체결하면서 원고들에게 안심보장제 보증서(이하 '이 사건 안심보장증서')를 교부하였다. 이 사건 안심보장증서에는 '피고는 천재지변 또는 사업 계획 미승인 확정 시 조합원이 납부한 분담금 전액 환불을 보장합니다.'라고 기재되어 있다(이하 '이 사건 환불 약정').

다. 원고들은 이 사건 가입 계약을 체결하면서 고객 확인서, 확약서, 각서를 작성하였다. 고객 확인서에는 '조합 가입 계약서 내용에 대해 충분한 설명을 듣고 이해한 후 자필서명하며 향후 상기 내용에 대해 어떠한 민·형사상의 이의를 제기하지 않는다.'라고 기재되어 있다. 확약서에는 '또한 변경된 사항에 대하여는 조합, 업무대행사, 시공 예정사, 자금 관리사에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것이며 조합원 총회의 결의에 따를 것임을 확약합니다.'라고 기재되어 있다. 각서에는 '본인은 지역주택조합 및 조합 업무대행사가 결정 추진한 조합 업무에 추인하며 향후 사업 계획 승인 시 사업 계획(설계, 자금 계획, 사업 규모 등)이 변경, 조정될 수 있음을 인지하고 이에 이의를 제기하지 아니하기로 한다.'라고 기재되어 있다(이하 위 기재 내용을 모두 합쳐서 '이 사건 부제소 특약').

2. 피고는 이 사건 부제소 특약에 위배되는 이 사건 소는 각하되어야 한다고 주장한다. 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정, 즉 ① 이 사건 부제소 특약은 피고가 피고에게 가입하고자 하는 자들과 조합원 가입 계약을 체결하기 위해 일정한 형식으로 미리 마련한 계약 내용에 해당하므로 약관의 규제에 관한 법률 제2조 제1호에서 정한 약관이라고 볼 수 있는 점, ② 원고들이 이 사건 환불 약정에 따라 소송을 제기하는 것을 금지할 합리적인 이유가 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 부제소 특약은 약관의 규제에 관한 법률 제14조 제1호에서 정한 고객에게 부당하게 불리한 소송 제기 금지 조항에 해당한다고 봄이 타당하므로 이 사건 부제소 특약은 약관의 규제에 관한 법률 제14조 제1호에 따라 무효이다. 피고의 위 주장을 받아들이지 않는다. 3. 원고들은 다음 ①~③과 같은 이유로 이 사건 가입 계약은 취소되었다고 주장한다.

①이 사건 환불 약정은 총유물의 처분행위에 해당하는데 총회 결의가 없으므로 무효이다. ② 피고가 사업이 도중에 무산되더라도 원고들이 납부한 분담금 전액을 환불한다고 기망해 원고들이 이 사건 가입 계약을 체결하였다. ③ 원고들은 이 사건 소장 부분 송달로 민법 제110조에 따라 이 사건 가입 계약을 취소하였다. 피고는 다음 ①~③과 같은 이유로 이 사건 가입 계약은 취소되지 않았다고 주장한다. ① 피고와 같은 지역주택조합 추진위원회는 그 특성상 아직 조합설립인가를 득하기 이전의 단체이므로 조합 가입 계약을 체결하면서 단체를 구성하는 동시에 위임 계약 체결을 종합적으로 수행하게 된다. 총회 결의를 거치지 못한 것은 구성원으로서의 가입 및 권한 위임 계약 단계에서 발생하는 부득이한 사정일 뿐이다. 이 사건 환불 약정은 제3자를 수익자로 하는 구성원들에게 새롭게 부담이 될 계약 또는 채무 부담 행위에 해당하지 않으므로 총회 결의가 없다고 하여 무효라고 볼 수 없다. ② 피고는 향후 창

립총회 또는 정기총회에서 이 사건 환불 약정을 추진하는 절차를 거쳐 그 효력을 완성할 예정이다. 사업이 현재 원만하게 진행 중에 있는바 추후 추진되어 유효하게 될 것이 확실하다. ③원고들은 2021. 5. 31. 이 사건 안심보장증서를 교부받기 전인 2021. 5. 29. 피고에게 조합 가입을 신청하고 계약금 200만 원씩을 지급하였으므로 이 사건 환불 약정과 이 사건 가입 계약 체결 사이에는 인과관계가 없다.

앞서 든 증거와 갑 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정, 즉 ① ㉠ 피고는 비법인사단으로서 조합원이 납부하는 분담금으로 아파트 건설에 필요한 토지 사용권 등을 확보하게 되므로 원고들이 피고의 조합원으로 가입하면서 납부한 조합원 분담금은 피고의 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물이라고 볼 수 있는 점(민법 제275조 제1항), ㉡ 이 사건 환불 약정은 사업 계획이 승인되지 않으면 조합원이 납부한 분담금 전액을 환불한다는 것인데 이는 총유물인 조합원 분담금 자체를 감소시키는 행위에 해당하므로 총유물의 처분행위에 해당한다고 볼 수 있는 점, ㉢ 피고가 이 사건 환불 약정과 관련해 총회 결의를 거치지 않은 점을 고려하면 이 사건 환불 약정은 무효인 점, ㉣ 지역주택조합 사업과 관련해 토지 확보 비용, 금융 비용 등이 발생하는데 조합원이 납부한 분담금 외에는 별도의 자금이 조달될 가능성이 낮으므로 사업 계획이 승인되지 않아 피고의 사업이 무산되면 피고가 조합원에게 이미 납부한 분담금 전액을 환불해

주는 것은 사실상 불가능한 점, ㉔ 사업 계획이 승인되지 않으면 이미 납부한 분담금 전액을 환불한다는 이 사건 환불 약정은 원고들이 이 사건 가입 계약 체결 여부를 결정하는 데 중요한 고려 사항이 되었다고 볼 수 있는 점을 고려하면 원고들이 이 사건 환불 약정이 무효라는 것을 알았더라면 이 사건 가입 계약을 체결하지 않았을 것이 경험칙상 명백하므로 신의성실의 원칙상 피고는 원고들에게 이 사건 가입 계약 체결 당시 이 사건 환불 약정이 무효라는 것을 고지할 의무가 있었던 점(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결),

③㉔ 원고들이 2021. 5. 29. 피고에게 조합 가입을 신청하고 계약금 200만 원씩을 지급했다고 하여 이 사건 가입 계약이 체결되었다고 볼 수는 없고 원고들은 2021. 5. 31. 이 사건 안심보장증서를 피고로부터 교부받고 이 사건 가입 계약을 체결한 점, ㉔ 앞서 본 바와 같이 이 사건 환불 약정은 원고들이 이 사건 가입 계약 체결 여부를 결정하는 데 중요한 고려 사항이 되었던 점을 고려하면 이 사건 환불 약정과 이 사건 가입 계약 체결 사이에는 인과관계가 있다고 볼 수 있는 점, ④ 원고들은 이 사건 소장 부분 송달로 민법 제110조에 따라 이 사건 가입 계약을 취소하였고 이 사건 소장 부분은 2023. 8. 29. 피고에게 송달된 점 등에 비추어 보면, 이 사건 가입 계약은 2023. 8. 29. 취소되었다고 봄이 타당하다. 4. 피고는 다음 ①~③과 같은 이유로 피고가 원고들에게 원고들로부터 수령한 각 7천만 원 중 각 3천만 원은 반환할 의무가 없다고 주장한다.

①이 사건 안심보장증서의 발행인은 피고이고 이 사건 안심보장증서에는 '피고는 천재지변 또는 사업 계획 미승인 확정 시 조합원이 납부한 분담금 전액 환불을 보장합니다.'라고 기재되어 있다.

②이 사건 가입 계약에 따른 조합원 분담금은 분담금과 업무대행비로 나뉘어져 있다. 1차 계약금의 항목도 분담금과 업무대행비로 나뉘어져 있고 그 입금 계좌도 별도로 되어 있다. 이는 이 사건 가입 계약의 당사자가 3인(갑: 시행사인 피고, 을: 계약자인 원고들, 병: 업무대행자인 주식회사 F)인 이유이고 자금의 운영 주체가 다르다는 것을 보여 준다. 이 사건 안심보장증서의 분담금은 업무대행비를 제외한 것이라 보는 것이 타당하다.

③원고들이 납부한 금액 중 각 3천만 원은 업무대행비이다. 원고들이 피고와 사이에 이 사건 가입 계약을 체결하였고 이 사건 가입 계약이 취소되었음은 앞서 본 바와 같으므로 피고는 원고들에게 이 사건 가입 계약에 따라 원고들로부터 수령한 각 7천만 원을 부당이득으로 반환할 의무가 있고 피고가

주장하는 위와 같은 사유만으로 달리 볼 수는 없다. 피고의 위 주장을 받아들이지 않는다. 5. 따라서 피고는 원고들에게 각 7천만 원 및 이에 대하여 피고가 악의의 수익자로 간주되는 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 8. 29.(민법 제749조 제2항, 대법원 2014. 2. 13. 선고 2013다1891 판결, 원고들은 자신들이 피고에게 마지막으로 계약금을 지급한 다음 날부터 법정이자를 청구하나 그 때부터 피고를 악의의 수익자라고 인정할 증거가 없으므로 그 때부터 이 사건 소장 부분 송달일 전날까지의 법정이자 주장은 받아들이지 않는다)부터 피고가 이행 의무의 존부나 범위에 관하여 다투는 것이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 1. 31.까지는 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자나 지연손해금을, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판 사 반