

서울동부지방법원 2021. 5. 21 선고 2020가단122674(본소), 2020가단122681(반소) 판결
[매매대금 · 위약금 등 청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2022. 6. 22 선고 2021나27388(본소), 2021나27395(반소) 판결
서울동부지방법원 2021. 5. 21 선고 2020가단122674 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 박정두(소송구조)

피고(반소원고) B마을지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 율본

담당변호사 이지연, 조용하, 최규성

변 론 종 결 2021. 4. 2.

판 결 선 고 2021. 5. 21.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인하여 생긴 부분은

피고(반소원고)가 각 부담한다.

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 2천 3백만 원과 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 13,350,000원과 이에 대한 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 같이 본다.

1. 인정사실

가. 피고는 2018. 10. 5. 하남시장에게 지역주택조합 조합원 모집 신고를 마치고, 하남시 C 외 다수 필지에서 조합아파트 신축사업을 추진하고 있었다.

나. 원고는 2018. 12. 7. 피고와 사이에 조합가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하고, 피고에게 1차 계약금으로 2천 3백만 원을 지급하였다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제4, 5, 9 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 사기에 의한 의사표시 취소

가) 원고는 2018. 12. 7. 서울 강동구 D, 2층 홍보관 사무실에서 피고와 조합원모집위탁업무계약을

체결한 주식회사 E 직원 F로부터 “이 조합 아파트는 현재 토지가 90% 이상 매입되어 있고, 2년 정도 지나면 입주도 가능하다. 현재 주변시세보다 훨씬 저렴하게 나왔고, 계약하고 입주를 하게 되면 프리미엄이 적어도 1억 원은 넘게 오른다. 정말 행운이다. 지금 조합계약을 안하면 로얄층을 놓친다.”는 말을 듣고, 같은 날 위 장소에서 조합아파트 G호 59㎡에 관하여 대금 3억 6,350만원의 이 사건 계약을 체결하고, 그 자리에서 1차 계약금 2,300만원을 전달하였다.

나) 그러나 사실은 위 아파트의 경우 토지매입이 되지도 않아 실제 입주까지 하려면 6~7년 이상이 걸리고 주변 시세보다 저렴하게 나온 것도 아니었다. 원고는 분양상담사인 F이 토지매입이 90% 이미 되어 있고, 2년 이내 입주가 가능하며, 주변 시세보다 싸게 나와서 프리미엄이 1억 원은 오른다는 거짓말에 속아 피고 조합원으로 가입하였으나, 알고 보니 토지 매입이 되지도 않았고 주변보다 시세가 저렴하지도 않으며 입주까지 오래 걸릴 것 같아 조합 탈퇴를 요청하였는데, 피고는 아직 정식으로 조합이 설립되지 않아 법적 권한이 없음에도 불구하고 업무대행비 등을 돌려줄 수 없다고 하는바, 원고는 피고 측의 사기에 의해 2018. 12. 7. 피고 조합원으로 가입하게 되었다고 할 것이다.

다) 의사표시가 완전하게 유효하기 위해서는 그것이 자유로이 결정된 효과의사에 기하는 것이어야 한다. 따라서 자유롭게 결정되어야 할 의사가 타인의 위법한 간섭으로 말미암아 자유롭지 못한 상태에서 행하여 질 때 이를 하자 있는 의사표시라고 하며, 이 사건의 경우 민법 제110조 제1항에 의하여 그 의사표시를 취소할 수 있다.

라) 이상과 같이 원고의 피고 조합 가입의 의사표시는 피고 측의 사기로 인한 것이며, 원고는 피고 조합 가입의 의사표시를 취소하고자 하는바, 피고는 원상회복으로서 원고에게 청구취지 기재 금원을 반환할 의무가 있다.

2) 착오로 인한 의사표시 취소(선택적 청구원인)

가) 설령 피고 측에 대한 사기 고소가 불기소처분 되어 사기죄가 성립하지 않는다고 하더라도, 원고는 착오로 인해 피고 조합원으로 가입하게 되었는바, 원고는 피고 조합 가입의 의사표시를 취소하고자 한다.

나) 이 사건 계약체결 과정에서 원고는 피고 측으로부터 충분한 설명을 듣지 못하였으며, 계약서 작성에 소요된 시간도 2~3분 정도에 불과했다. 피고 측에서는 조합가입신청서 및 조합가입계약서의

중요한 부분을 미리 기재해 놓고 원고로 하여금 단지 서명·날인하도록 했을 뿐이다.

조합가입계약서(갑제1호증) “을”: 조합원 기재 란을 보면, 원고의 성명 및 서명을 제외한 주소, 주민등록번호, 연락처, 우편물 수신처의 필체는 원고의 필체가 아니다. 이는 피고 측에서 미리 성명, 서명 부분을 제외한 나머지 부분을 미리 기재해 놓고 원고에게는 성명, 서명에만 서명날인하게 한 것이기 때문이다. 원고는 미리 피고로부터 충분한 설명을 듣지도 못했고 또 조합가입계약서를 제대로 읽어보지도 못한 채 빨리 서명날인하라는 피고 측의 재촉으로 서명날인하게 된 것이다.

다) 그런데 피고는 전체 사업부지 중 73.25%의 토지사용승낙서 등 조합원모집신고에 필요한 관련 서류를 하남시청에 제출하고, 도시개발구역지정변경을 진행하는 등 초기 사업을 진행하고 있을 뿐 아직 추진위원회 단계로 정식 조합설립조차 되지 않은 상태였다. 토지 매입율이 90% 이상이므로 2년 안에 입주가 가능하다는 취지의 과장 홍보가 아니었다면 원고가 피고 조합원으로 가입할 이유가 전혀 없었을 것이다. 원고가 만약 장기적인 투자의 관점에서 피고 조합원으로 가입하였다면 얼마 지나지 않아서 피고 측을 형사 고소할 이유가 전혀 없었다 할 것이다.

라) 원고의 착오가 동기의 착오에 해당한다 할지라도 동기의 착오가 상대방에 의해 유발된 때에는 표시 여부를 불문하고 취소가능하다고 할 것인바, 원고는 토지 매입율이 90% 이상이므로 2년 안에 입주가 가능하다는 취지의 과장 홍보를 믿고 피고 조합원으로 가입하게 된 것이므로, 이는 피고로 인해 유발된 착오에 해당한다. 그러므로 원고는 피고에 대하여 착오에 의한 조합 가입의 의사표시를 취소하고자 하며, 피고는 원상회복으로서 원고에게 청구취지 기재 금원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 원고 제출의 각 증거만으로는 원고가 선택적으로 주장하는 위 청구원인을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3. 반소에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 원고가 자인한 바와 같이 이 사건 계약에 의하면 원고는 계약 체결일로부터 2개월 이내에 2차

계약금 2천 3백만 원을 납부하여야 하나 현재까지 이를 이행하지 않았다.

2) 그런데 이 사건 계약서 제8조 제(6)항에는 ‘을이 본 계약 체결일로부터 2개월 이내에 첨부 「조합원분담금 납부일정」에 기재된 계약금과 업무대행비를 납부하지 않는 경우, 상호 별도의 통보 없이 전 제3항에 따라 처리하기로 한다’라고 명시되어 있고, 제8조 제(3)항 ①에는, ‘을의 귀책사유로 본 계약이 해지·해제 시 을은 조합원분담금 총금액 중 10%에 해당하는 금원을 위약금으로 몰취 또는 배상기로 한다’라고 기재되어 있다.

3) 따라서 원고는 이 사건 계약서 제8조 제(6)항을 위반하였으므로 제8조 제(3)항에 따라 「조합원분담금 납부일정」기재 조합원분담금 총 금액인 363,500,000원 중 10%에 해당하는 금원인 36,350,000원을 위약금으로 배상하여야 하는데, 한편 현재까지 원고는 1차 계약금 2천 3백만 원을 납부하였으므로 위 36,350,000원에서 위 1차 계약금 2천 3백만 원을 공제한 금 13,350,000원을 피고에게 배상할 의무가 있다.

나. 판단

1) 위약금 약정이 손해배상액의 예정과 위약벌의 성격을 함께 가지는 경우 특별한 사정이 없는 한 법원은 당사자의 주장이 없더라도 직권으로 민법 제398조 제2항에 따라 위약금 전체 금액을 기준으로 감액할 수 있다(대법원 2018. 10. 12. 선고 2016다257978 판결 참조). 이때 그 금액이 부당하게 과다한지는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 위약금 약정을 한 동기와 경위, 계약 위반 과정, 채무액에 대한 위약금의 비율, 예상 손해액의 크기, 의무의 강제를 통해 얻는 채권자의 이익, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 위약금의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 볼 수 있는지를 고려해서 판단해야 한다(대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다275270 판결 참조).

2) 살피건대, 기록에 나타난 일체의 사정을 종합적으로 감안하면, 원고에게 피고 주장의 위약금을 부담하도록 하는 것이 일반 사회관념에 비추어 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 볼 수 있으므로, 피고의 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구 및 피고의 반소청구는 각 이유 없으므로 모두 기각한다.

판사 송승용