

수원지방법원 2022. 11. 30 선고 2022나56920 판결 [부당이득금반환]

재판경과

수원지방법원 2022. 11. 30 선고 2022나56920 판결

수원지방법원 2022. 1. 12 선고 2020가단511057 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 김진우

피고, 항소인E 지역주택조합 추진위원회(변경전 명칭: B 지역주택조합 추진위원회)

소송대리인 법무법인(유한) 현 담당변호사 나철용

변론 종결 2022. 10. 19.

판결 선고 2022. 11. 30.

제1심판결 수원지방법원 2022. 1. 12. 선고 2020가단511057 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 47,400,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 다르지 않고, 당심에 이르기까지 제출된 증거에다가 피고가 주장 또는 강조하는 사정들을 모두 종합하여 다시 검토하여 보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다[피고는 원고와의 이 사건 계약이 지역주택조합을 구성하는 것을 목적으로 하는 비법인사단 설립행위로서 합동행위의 성격을 가지고 있다고 강조하면서 단순히 쌍무계약에서의 일반적인 계약 취소의 법리나 기준이 적용되어서는 아니 된다고 주장하기도 하나, 이 사건 계약은 지역주택조합의 가입을 원하는 원고와 그 조합의 설립을 위한 추진위원회 사이에 체결된 것으로서 기본적으로 대립적인 계약관계를 기초로 하는 것이고, 설령 단체에 가입하는 법률행위로서의 성격을 일부 가진다고 하더라도 조합원인 원고가 부담금 등을 납입하고 아파트를 공급받는 쌍무계약으로서의 성격이 보다 주된 것으로 보이는바, 원고의 입장에서는 이 사건 계약 및 이에 부대하는 약정의 의무이행을 확보할 필요가 있다고 할 것임에도 피고의 기망행위 등이 있는 경우까지 단체법적 성격을 들어 계약관계 종료를 금지하거나 제한하는 것은 조합원이 되려는 자에게 실질적으로 편면적으로 의무를 부과하여 계약자유를 침해하는 것이 되어 부당하다고 봄이 타당하고, 피고가 주장하는 보다 엄격한 증명과 판단 자체도 그 기준 등이 구체적이고 명확하지 않으므로,

피고의 위 주장은 이유 없다].

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 판결 이유는, 아래와 같이 원고의 주장과 관련하여 일부 내용을 삭제하고, 당심에서 특별히 다투어지고 있는 안심보장증서를 이유로 한 취소 주장에 관하여 '2. 추가판단'을 더하는 것 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결 6쪽 5행의 ', 탈퇴 주장, 해제 주장, 무효 주장'을 삭제한다[원고는 당심에 이르러 안심보장증서, 사업부지 확보비율 및 동호수 관련 취소 주장만을 유지하고, 나머지 탈퇴, 해제 등의 주장을 철회하였다(원고의 2022. 4. 13.자 준비서면)].

2. 추가 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 원고 원고는 이 사건 계약 체결 당시 피고로부터 아래에서 살펴보는 바와 같은 이 사건 사업이 무산될 경우 원고들이 납부한 부담금에 대하여 위약금 없이 전액을 환급받을 수 있다는 등의 내용이 기재되어 있는 안심보장증서(이하 '이 사건 안심보장증서'라고 한다)를 교부받았는데, 이는 총유물의 처분행위에 해당하여 총회의 의결을 거쳐야 한다. 그러나 피고는 이를 거치지 않아 효력이 없음에도 이 사건 안심보장증서를 원고에게 교부하여 이 사건 사업이 무산되어도 원고가 납부한 돈을 모두 돌려받을 수 있는 것처럼 원고를 기망하였거나, 그로 인해 원고가 이 사건 계약의 중요 부분이라 할 수 있는 이 사건 안심보장증서의 효력에 관하여 착오에 빠져 이 사건 계약을 체결하게 되었다. 이에 원고는 이 사건 안심보장증서를 이유로 하는 기망 또는 착오에 의한 의사표시로서 이 사건 계약을 취소한다.

2) 피고 이 사건 안심보장증서는 그 기재된 바와 같이 이 사건 사업이 무산된 경우에 한하여 해당 조합원에게 부담금 상당 금액을 지급해준다는 것으로 단순한 조건부 채무부담행위에 불과하여 총유물의 처분행위에 해당하지 않으므로, 총회의 결의가 필요 없고, 피고가 원고에게 총회 결의 여부를 고지할 의무도 없으며, 오히려 원고가 이 사건 안심보장증서가 총회의 결의를 거쳐 작성·교부된 것인지 여부를 확인할 의무가 있는 것이다. 그러므로 이 사건 안심보장증서를 이유로 하는 원고의 기망 또는 취소 주장은 인정될 수 없다.

나. 판단

1) 피고의 원고에 대한 이 사건 안심보장증서 작성 및 교부 살피건대 갑 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 원고와 이 사건 계약을 체결하는 날인 2018. 3. 23. 원고에게 다음과 같은 내용의 이 사건 안심보장증서를 작성하여 교부하였다.

안심보장증서

1. 확정 모집가(추가부담금 無)

(가칭)B 지역주택조합에서 모집하는 조합원 중에서 상기 세대에 대하여는 조합원 부담금 확정형이며, 사업상 특이사항 발생 시 조합원 총회에서 협의하여 조정 할 것을 보장하고 확약합니다.

2. 환불보장제(이하 '이 사건 환불보장제'라 한다)

이 사건 사업 추진 중 토지관련 문제나 조합설립인가 신청을 하지 못하여 본 사업이 무산될 경우 조합원이 납부한 부담금은 일체의 위약금 없이 전액 환불됨을 보장하고 확약합니다.

3. 중도금 대출 무이자

조합원 부담금 중 중도금 60%는 지정금융기관 중도금 대출 신청 시 입주지정 개시일 전까지 중도금 대출 무이자를 보장하고 확약합니다.

2) 이 사건 안심보장증서를 이유로 하는 기망 또는 착오의 인정 여부 살피건대, 위 인정사실에 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고는 원고와 이 사건 계약을 체결하면서 중요한 고려 사항인 이 사건 안심보장증서의 내용에 대하여 상거래 관행과 신의칙에 비추어 용인될 수 있는 정도를 넘어서 원고를 기망하였고, 원고는 이에 속아 이 사건 계약을 체결하게 되었다고 봄이 타당하므로, 이를 이유로 하여 이 사건 계약을 취소할 수 있다.

가) 지역주택조합사업은 특성상 장래의 진행 경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연되거나 무산될 위험성도 높다. 그리하여 조합원 부담금의 전액 반환에 관한 약정의 존재는 원고가 이 사건 사업의 안전성이나 조합원 부담금을 잃을 위험을 고려하여 이 사건 계약의 여부를 결정할 때 중요한 고려사항이 된다.

나) 지역주택조합 추진위원회는 그 법적 성격이 비법인 사단이고(대법원 2000. 7. 7. 선고 2000다18271 판결 참조), 그 구성원들이 납부한 부담금 등은 당해 비법인 사단의 재산으로서 구성원들의 총유에 속한다(민법 제276조). 이에 따라 원고가 비법인 사단인 피고에게 이 사건 계약에

따라 납부한 조합원 부담금은 피고의 재산으로서 총유물에 해당한다고 할 것인바, 피고가 이 사건 안심보장증서를 통하여 조합원 부담금 전액 반환 약정을 체결한 행위, 즉 이 사건 환불보장제는 총유물의 처분행위에 해당한다[그러므로 이 사건 안심보장증서에 기한 조합원 부담금 반환은 단순한 채무부담행위에 해당한다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다(피고가 근거로 원용한 대법원 2007. 4. 19. 선고 2004다60072, 60089 전원합의체 판결은 「비법인사단이 타인 간의 금전채무를 보증하는 행위가 총유물 그 자체의 관리·처분이 따르지 않는 단순한 채무부담행위」라고 판단한 것으로, 피고가 총유물인 조합원 부담금 자체를 반환하여 주는 행위가 문제되는 이 사건과는 구체적인 사안을 달리하여 이 사건에 원용하거나 적절한 선례가 된다고 할 수 없다)].

다) 따라서 피고가 원고에게 이 사건 안심보장증서와 그에 기재된 이 사건 환불보장제를 보장하기 위해서는 피고의 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 따르고 그렇지 않다면 총회 결의를 필요로 하는바, 피고의 조합규약 제23조 제1항 제3호에 의하면(갑 제1호증 조합규약 부분 참조), '예산으로 정한 사항 외에 조합원에 부담이 될 계약'을 총회 의결사항으로 정하고 있고, 이는 피고의 재산인 총유물 처분에 관한 규정에 해당되므로, 결국 이 사건 환불보장제는 총회 결의를 요하는 사항인데 피고가 이에 관하여 총회 의결절차를 거쳤다고 인정할만한 객관적인 근거나 자료를 찾아볼 수 없으므로, 이 사건 환불보장제는 총회의 결의를 거치지 아니하여 무효라고 보아야 한다. 그럼에도 피고는 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 위 약정에 관하여 총회 결의를 거치지 않았거나 추후 총회 결의로써 부결될 수도 있다는 사정을 고지 또는 설명하지 아니하였고, 현재까지 이 사건 안심보장증서나 또는 이 사건 환불보장제에 대하여 총회 결의를 거치지 아니하였다.

라) 설령 이 사건 안심보장증서나 이 사건 환불보장제가 추후 피고의 총회 결의를 거쳐 유효하게 된다고 하더라도, 피고와 같은 지역주택조합은 주택조합사업의 완료 시까지 조합원들이 지급한 부담금 등을 재원으로 하여 경비를 지출하는 한편 별다른 수익 활동이 없으므로, 이 사건 사업이 중간에 무산될 경우 피고가 조합원에게 이미 납부된 조합원 부담금을 전액 환불하지 못할 가능성이 높아 보이고, 이 사건 사업이 특별히 성공가능성이 높다거나 조합원 부담금을 전액 반환하지 못할 가능성을 배제할 만한 특별한 사정 또한 찾아볼 수 없다.

마) 반면 피고는 원고와 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 안심보장증서를 교부하여 이 사건

환불보장제를 보장하고 확약하면서 원고로 하여금 이 사건 계약을 체결하도록 유도한 것으로 보인다.

바) 이에 원고는 이 사건 안심보장증서가 그대로 유효하다고 믿고 이 사건 계약을 체결한 것으로

보이는바, 당시 이 사건 환불보장제의 유효성에 관하여 착오에 빠져 있었던 것으로 봄이 상당하다.

그런데 일반적으로 지역주택조합 가입계약을 체결함에 있어 사업이 무산될 경우 이미 납부한

부담금의 회수 가능성은 마치 투자에 있어 원금보장과 비슷하게 매우 중요한 고려 사항이 될 수 있는

것인바, 원고가 이와 같은 사실을 알았더라면 이 사건 계약을 체결하지 아니하였을 것이م 경험칙상

명백하다. 그러므로 피고는 신의성실의 원칙상 사전에 원고에게 이 사건 환불보장제에 관한 총회 의결

등이 없었다는 점을 고지할 의무가 있다 할 것인데, 피고가 원고에게 이에 관하여 고지나 설명을

하였다고 볼만한 아무런 객관적인 근거나 자료가 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을

같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사엄기창

판사김문성

판사정승화