

수원지방법원 평택지원 2021. 11. 24 선고 2021가단55829 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 센트로, 담당변호사 원호경

피 고 C지역주택조합추진위원회

소송대리인 변호사 박노주

변 론 종 결 2021. 10. 27.

판 결 선 고 2021. 11. 24.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 42,788,200원 및 이에 대하여 2017. 6. 23.부터 2021. 5. 13.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 원고 B에게 38,142,000원 및 이에 대하여 2017. 7. 7.부터 2021. 5. 13.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.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 평택시 D 일원을 사업시행구역으로 하여 지하 1층~지상 25층, 약 1,400세대의 아파트 조성사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하고 있는 지역주택조합추진위원회이다.

나. 원고 A은 2016. 11. 27., 원고 B은 2016. 11. 30. 피고로부터 아래와 같은 내용의 안심보장증서를 받고(이하 위 안심보장증서에 따른 약정을 '이 사건 약정'이라 한다), 이 사건 사업과 관련하여 원고들을 조합가입자로, 피고를 시행자로 하여 원고 A은 'E호, 84A형', 원고 B은 'F호, 71형'을 목적으로 하는 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였다.

(전략)

환불보장(사업계획 미 승인시)

(가칭)C지역주택조합은 2017. 11. 30.까지 사업계획 미승인시 조합원이 납부한 전액을 환불할 것을 보장합니다.

(후략)

다. 피고에게 계약금 명목으로 원고 A은 2016. 11. 24.부터 2017. 6. 23.까지 4회에 걸쳐 합계 42,788,200원, 원고 B은 2016. 11. 28.부터 2017. 7. 7.까지 6회에 걸쳐 합계 38,142,000원을 각 납부하였다(이하 '이 사건 납부금'이라 한다).

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 약정해제 주장

피고는 2017. 11. 30.까지 사업계획승인을 받고 이 사건 사업을 진행할 것이라고 하였으나 현재까지 사업계획승인은커녕 조합설립조차 하지 못한 상태이다. 이에 원고들은 피고의 정상적인 채무이행을

기대할 수 없으므로 이행지체 내지 이행불능을 이유로 이 사건 소장의 송달로써 이 사건 조합가입계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 조합가입계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 납부금을 반환할 의무가 있다.

나. 착오로 인한 취소 주장

이 사건 조합가입계약을 체결함에 있어서 사업이 예정된 기간 내에 진행되어야 한다는 점은 원고들에게 매우 중요한 부분이고, 원고들은 적어도 2017. 11. 30. 내에는 사업계획이 승인될 것이라고 판단하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였다. 피고는 원고들에게 안심보장증서까지 교부하면서 사업계획이 승인되어야 하는 기한을 약정하는 등 상호 이에 관하여 의사가 충분히 교환되었기 때문에 위 사정은 법률행위의 내용에 포함되어있다고 보아야 한다. 따라서 원고들은 피고의 사업계획이 2017. 11. 30.까지 승인될 것이라고 착오하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로, 이를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고들에게 부당이득으로 이 사건 납부금을 반환할 의무가 있다.

다. 사기에 의한 취소 주장¹⁾ 피고는 이 사건 소송에 이르러 이 사건 약정은 총회의 의결을 거치지 않은 것으로서 무효라고 주장하는바, 피고는 오로지 원고들을 안심시켜 이 사건 조합가입계약을 체결하게 하려는 의도로 총회의 의결이 없어 효력도 없는 안심보장증서를 교부한 것이므로 이는 명백히 원고들을 기망한 것이고, 원고들은 이에 속아 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로, 원고들은 피고의 사기에 의하여 이 사건 조합가입계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고들에게 부당이득으로 이 사건 납부금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

먼저 사기로 인한 취소에 따른 부당이득반환청구에 관하여 살펴본다.

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 원고들과 이 사건 조합가입계약을 체결하는 과정에서 이 사건 약정에 따라 2017. 11. 30.까지 사업계획승인이 이루어지지 않을 경우 원고들에게 이 사건 납부금을 모두 반환하겠다고 하면서

원고로 하여금 이 사건 조합가입계약을 체결하도록 유도한 것으로 보이는 점, ② 지역주택조합사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연될 가능성도 높은바, 이에 비추어 볼 때 이 사건 납부금의 반환을 보장하는 이 사건 약정이 존재하지 않았다면 원고들이 이 사건 조합가입계약을 체결할 가능성은 현저히 낮은 것으로 보이는 점, ③ 원고들이 비법인사단인 피고에게 납부한 이 사건 납부금은 총유물에 속하므로 피고가 이 사건 약정을 체결한 행위는 총유물의 처분행위에 해당하는데, 이 사건 약정은 피고의 총회 결의를 거치지 않고 체결된 것이어서 무효이므로, 애초부터 원고들은 이 사건 약정에서 정한 바에 따라 이 사건 납부금을 반환받을 수 없었는바, 그럼에도 피고는 원고들에게 이를 고지하지 않은 점 등에 비추어 보면, 피고는 2017. 11. 30.까지 사업계획승인이 이루어지지 않을 경우 원고들에게 이 사건 납부금을 모두 반환할 것처럼 원고들을 기망하여 원고들과 이 사건 조합가입계약을 체결하였다고 봄이 상당하다. 따라서 원고들은 이 사건 조합가입계약을 취소할 수 있다고 할 것인바, 원고들의 취소의 의사표시가 기재된 이 사건 2021. 10. 25.자 준비서면의 송달로써 이 사건 조합가입계약은 적법하게 취소되었다.

따라서 피고는 원고들에게 이 사건 조합가입계약 취소로 인한 부당이득의 반환으로 원고들로부터 지급받은 이 사건 납부금 상당액(원고 A 42,788,200원, 원고 B 38,142,000원) 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 원고들의 마지막 납부금 납부일(원고 A 2017. 6. 23., 원고 B 2017. 7. 7.)부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 5. 13.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이와 같이 사기 취소에 따른 부당이득반환청구를 인용하는 이상, 원고들의 나머지 주장에 관하여는 나아가 판단하지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조영진

1) 원고들은 소장에서 피고의 이 사건 사업 진행 및 일정에 관한 허위 또는 부정확한 정보 제공과

동호수 선 지정에 관련된 기망행위에 의한 취소도 주장하였으나 2021. 10. 25.자 준비서면에서 이 사건 안심보장증서와 관련된 기망행위에 의한 취소로 그 주장을 변경한 것으로 보이고, 설령 그 주장을 변경하지 않고 추가하였다고 하더라도 이 사건 안심보장증서와 관련된 취소가 인정되는 이상 별도로 원고들이 소장에서 주장하는 기망에 따른 취소 주장은 판단하지 아니한다.