

수원지방법원 평택지원 2024. 7. 3 선고 2023가단51388 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

11. J

12. K

13. L

원고들 소송대리인 법무법인 기성

담당변호사 박태동

피 고 M지역주택조합

소송대리인 법무법인 (유한) 현

담당변호사 오동준, 설유리

변 론 종 결 2024. 6. 5.

판 결 선 고 2024. 7. 3.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 납입금의 '입금액'란 기재 각 금원 및 각 이에 대한 같은 표 '입금일자'란 기재 각 일자 다음날부터 2023. 3. 3.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. (가칭)M지역주택조합 추진위원회(이하 '추진위원회')는 2016년경 평택시 N블록 일원에 공동주택을 신축하는 사업(이하 '이 사건 사업')을 시행하는 지역주택조합의 설립 등을 추진하였다.

피고 M지역주택조합(이하 '피고 조합')은 2017. 9. 3. 창립총회를 거쳐 2018. 4. 23. 평택시로부터 설립인가(조합원 수 790명)를 받아 추진위원회의 권리·의무를 승계하였고, 2022. 7. 29. 사업계획을 승인받았으며, 2022. 12. 22.경 착공신고를 마치고 2026. 4.경 준공을 예정하고 있다.

나. 원고들은 별지 납입금의 해당 각 계약일자1) 무렵 추진위원회 내지 피고 조합과 사이에, 지역주택조합의 조합원으로 가입함과 동시에 피고 조합이 건축할 아파트(동·호수 특정)를 분양받기로 하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 조합가입계약')을 체결하였다.

다. 원고들은 이 사건 조합가입계약에 따라 별지 납입금 기재와 같이 업무대행비 및 계약금 등2) 을 피고 조합측에 입금하였다.

라. 원고 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13 : 위 원고들은 조합가입계약 당시 ‘조합 가입계약서에 의하여 귀하는 입주시 개별적으로 부담해야 할 입주시부담금외에는 없음을 확인합니다’라는 내용의 확약서(이하 ‘이 사건 확약서’)를 작성하였다.

마. 원고 2, 6, 8, 12 : 위 원고들은 조합가입계약 당시 ‘피고 조합은 가입된 정식 조합원에 한하여 조합설립 및 사업이 무산될 시 조합원이 납부한 계약금 전액(업무추진비 포함)을 반환할 것을 확약합니다. 단 피고 조합 사업이 정상적으로 진행되고 있는 도중에 조합원의 귀책사유(자격미달 또는 단순변심 등)로 가입을 해지하실 경우에는 계약서 내용대로 처리됨을 확인합니다.’는 내용의 안심보장 확약서(이하 ‘이 사건 안심보장 확약서’)를 작성하였다.

바. 피고 조합은 2022. 9. 30. 개최된 임시총회에 제7호 안건(조합원 분담금 변경 및 조합원 공급계약서 체결에 대한 승인의 건)으로 기존 조합원들의 분담금을 변경(증액)하는 내용의 안건을 상정하였고, 위 안건은 가결 되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 을 제1 내지 3, 5 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 이 사건 확약서 및 분담금 허위 광고 등으로 인한 취소 주장

(1) 원고들의 주장 : 피고 조합은 추가 분담금이 없을 것이라는 취지로 일부 원고들에게 이 사건 확약서를 작성해 주었고, 각종 광고와 분양대행사 직원들도 원고들에게 추가분담금이 없다고 허위로 안심시켜 계약체결을 유인하였나, 결국에는 2022. 9. 30. 임시총회에서 세대당 6~9,000만원 상당의 추가분담금이 발생하였다. 위와 같은 이 사건 확약서 및 광고는 기망행위 내지 원고들이 이 사건 조합가입계약을 체결하게 된 중요한 동기의 착오에 해당한다. 따라서 원고들은 이 사건 조합가입계약을 취소하는바, 피고 조합은 악의의 수익자에 해당하므로 별지 납입금 및 받은 날부터 법정이자를 반환할 의무가 있다.

(2) 판단

지역주택조합의 설립인가를 위한 조합원 모집에 있어 그 모집 관련 거래의 관행과 신의칙에 비추어

거래의 중요한 사항에 관한 구체적 사실을 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에 해당하는지 여부는 관련 법령과 규약의 내용, 모집공고의 내용과 당시 모집 현황 및 이를 전후한 진행 경과 등 여러 사정을 종합하여 구체적 상황에 맞추어 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2021다257743 판결 등 참조).

상품의 선전·광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여되나, 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다1313 판결, 대법원 2020. 6. 25. 선고 2020다215469 판결).

살피건대, 앞선 증거들과 원고들이 제출한 증거들(갑제14 내지 22호증)의 각 일부 기재, 을 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 확약서 및 조합원 모집당시 분양대행사 직원들의 광고 등은 이 사건 조합가입계약을 체결을 취소할 만한 유발된 착오 내지 기망행위에 해당한다고 보기 어렵다.

① 이 사건 확약서의 문구는 과거 다른 유사소송에서의 ‘확정분담금’과 달리 어떠한 명목으로도 추가 분담금이 없다는 내용을 확정한다는 내용은 아니고, 그 취지는 ‘입주시부담금’이 있다는 것과 조합계약서에서 정한 외에 다른 부담금은 없다는 것이다. 그리고 원고들의 조합가입계약서 제6조 및 조합가입체결 당시에 자필로 작성한 확약서 제12조, 조합규약 제36조에 의하면, 조합원 부담금은 사업승인 조건 추가공사비, 관련법규 개정 및 사업 인·허가 또는 시공사 변경 동의 과정에서 추가 부담금일 발생할 수 있음을 인지한다는 내용을 확약한다고 분명하게 기재되어 있다. 즉, 원고들은 ‘입주시 부담금’ 또는 ‘조합원 부담금’ 등 그 명칭에 상관없이 추가 부담금이 어느 정도 발생할 것이라는 점을 이미 알고 있었고 설명을 들었던 것으로 보인다.

② 원고들을 포함한 사실확인서(갑제16호증) 및 분양대행사 일부 직원들의 사실확인서(갑제18호증) 역시 ‘확정분양가’ 내지 ‘확정분담금’으로 계약을 체결하였다는 점을 입증하는 것은 아니고, 오히려 추가분담금이 어느 정도 있을 수 있다는 점을 알고 있었다는 사실을 보여준다.

③ 이 사건 조합가입계약 체결일시는 2016년부터 2018년 사이인데, 원고들이 제출한 증거자료

상당은 그 이후 추가 조합원 모집당시의 광고·교육자료·설명 내용 중 일부를 단편적으로 발췌한 것에 불과하고, 갑제14호증(블로그 분양정보 소개)도 조합계약을 유인하기 위한 상담사의 개인적인 자료에 불과하며 원고들과 어떠한 연관이 있다고 볼 자료도 없다.

④ 지역주택조합 사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고, 그 이후 조합설립인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다(대법원 2022. 5. 12. 선고 2021다286116 판결). 그럼에도 다른 지역주택조합과 달리 이 사건 사업부지는 민간주도의 도시개발사업으로 조성된 택지이므로 토지단가가 정해져 있었고, 당시 예측가능성 범위 내에서 건축비 등을 감안하여 조합원분담금을 정하였던 것으로 보인다. 만약에 부동산 경기가 2021년 이전처럼 계속 좋고 건축비 단가가 현재처럼 급격히 오르지 않았다면 위 계약내용은 어느 정도 지켜질 수 있는 것이었으나, 2021년 이후 건축비용과 금융비용 등이 급격히 상승하여 추가 분담금이 많이 발생하게 된 것이 피고 조합측의 기망행위 내지 유발된 착오로는 보기는 어렵다.

나. 이 사건 안심보장 확약서로 인한 취소 주장

(1) 원고 2, 6, 8, 12의 주장 : 이 사건 안심보장 확약서는 조합설립이나 사업이 무산될 시 조합원이 납부한 계약금 전액을 반환할 것을 약정하는 것으로 총유물의 처분행위에 적용되는바 조합가입계약 체결 당시 총회를 거치지 않아 무효이고, 반환할 특별한 재원이 없음에도 불구하고 피고 조합은 이와 같은 사정을 원고들에게 알리지 않아 조합가입계약을 체결하게 하였으므로 기망행위 내지 유발된 착오에 해당한다.

(2) 판단

지역주택조합 가입계약 당시 작성·교부된 안심보장증서상의 환불보장 약정은 조합가입계약에 따른 납입금에 관한 특약 사항을 정하기 위한 목적으로 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이므로, 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있다. 따라서

안심보장증서상의 환불보장 약정3) 이 지역주택조합 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효라면, 법률행위의 일부무효의 법리에 따라 이와 일체로서 체결된 조합가입계약도 무효가 되는 것이 원칙이지만, 환불보장 약정이 없더라도 조합가입계약을 체결하였을 것이 인정되는 경우 조합가입계약은 여전히 효력을 가지게 되므로, 이에 관한 당사자들의 가정적 의사를 심리하여 조합가입계약의 무효 여부를 판단하여야 한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조).

여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있는 것인지는 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하고, 각 계약이 전체적으로 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여진 것으로 그 하나가 다른 하나의 조건이 되어 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나를 의욕하지 않았을 것으로 보이는 경우 등에는, 하나의 계약에 대한 기망 취소의 의사표시는 법률행위의 일부무효이론과 궤를 같이하는 법률행위 일부취소의 법리에 따라 전체 계약에 대한 취소의 효력이 있다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결).

살피건대, 이 사건 안심보장 확약서는 그 일자나 특정조건이 명시되지 않고 단순히 조합설립이 무산되거나, 사업이 무산되는 것을 조건으로 환불을 약속하는 내용인바, 총회결의를 거친다는 것 자체가 어불성설이다. 이는 이 사건 사업 자체가 종국적으로 실패할 경우를 가정한 것이며, 그 책임이 조합원에게 있는 것은 아닌 한 위 약정이 없었더라도 조합원은 환불을 요구할 수 있는바, 제목 그대로 조합가입자를 안심4) 시키는 정도로 작성되었다.

그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 안심보장 확약서의 조건은 이미 2018. 4. 23. 평택시로부터 조합설립인가를 받고, 2022. 7. 29. 사업계획을 승인받음으로써 총회에서 추진결의 논의조차 할 필요성이 없어진 것인바, 추진위원회 및 피고 조합도 무효임을 알고서 고지하지 않았다고 볼 수 없다. 그리고 원고들도 이 사건 사업이 진행됨에 따라 총회 결의 여부를 확인할 볼 필요도 없었고 계약을 유지하면서 납입금을 송금하였는바, 이 사건 안심보장 확약서로 인하여 착오에 빠져 조합가입계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

또한, 원고들은 이 사건 사업부지의 이점과 예상 분담금, 주변시세 및 당시 부동산경기를 믿고서

조합가입을 한 것이고, 상당기간 별다른 문제를 삼지 않다가 이제 와서 절차적 하자가 있는 문서로 인하여 착오에 빠져 계약을 체결하였다고 주장하는 것은 부동산 경기흐름에 따라 입장을 달리하는 것으로 보이는바, 지역주택조합의 특성에 비추어 신의칙상 허용된다고 볼 수 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 고상교

별지

- 1) 원고 6, 13 조합원 권리를 양수함
- 2) 원고 5 2016. 12. 13. 9,950,000원 및 12.14. 50,000원, 원고 6 현금 3,000,000원을 제외한 35,000,000원 수표발행일자이고 수표지급일자는 2021. 2. 17.이지만 누구에게 주었는지 확인은 안 됨. 피고 조합이 확인한 입금액은 37,696,000원 원고 9 2016. 7. 4. 7,500,000
- 3) 사업계획 승인일자를 특정하여 발급해 주었으나 상당기간 조합설립조차 못하였던 사안임.
- 4) 상식적으로 사업이 실패하였을 경우 전액환불이 가능할 것이라고 생각하였는지도 의문이다.