

수원지방법원 2021. 11. 17 선고 2020나93840 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 허브

담당변호사 강유진

변 론 종 결 2021. 10. 13.

판 결 선 고 2021. 11. 17.

제1 심판결 수원지방법원 평택지원 2020. 10. 16. 선고 2019가소68796 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 9,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 평택시 C 외 41필지 일원에서 주상복합아파트 등을 건축하여 이를 무주택자 등에게 공급하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 목적으로 설립된 지역주택조합으로, 평택시장으로부터 2017. 12. 15. 조합설립인가를 받았다.

나. 원고는 2017. 8. 25. ‘(가칭)B 지역주택조합 추진위원회’와 사이에, 원고가 피고의 조합원으로 가입하여 분담금을 납부하고 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 중 전용면적 84.51㎡ 35B 타입의 아파트 1세대를 공급받되 그 동호수는 D호로 정하는 내용의 조합원 가입계약(이하 ‘이 사건 가입계약’이라 한다)을 체결하였고, 이후 피고는 위 추진위원회의 권리의무를 승계하였다.

다. 원고는 피고에게 2017. 12. 19. 600만 원, 2017. 12. 22. 300만 원 합계 900만 원을 가입비 명목으로 지급하였다.

라. 원고는 2018. 12. 5. 피고에게 이 사건 사업의 부지매입 및 인허가의 미비, 계약금 과다, 사업계획인가 전 동호수의 지정의 위법성 등을 이유로 이 사건 가입계약의 해지를 통지하고 가입금의 반환을 요구하는 내용증명 우편을 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 가입계약 체결 당시 계약서에 기재된 향후 신축 예정 공동주택의 특정 동호수를 지정하여 공급할 법적 근거가 없음에도 이를 공급받을 수 있을 것처럼 원고를 기망하였고, 이에 더하여 사업의 인허가 및 부지 매입 진척률, 향후의 진행 등에 관하여도 원고를 기망하였다. 이로 인해

원고는 위와 같은 계약의 중요 부분을 착오하거나 위 기망에 속아 이 사건 가입계약을 체결하고 피고에게 가입금으로 합계 900만 원을 납부하였는데, 이후 원고의 계약 취소 의사표시 도달로써 이 사건 가입계약은 취소되었다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득반환 또는 원상회복으로 위 900만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 특정 동호수 분양에 관한 착오 내지 기망 주장에 관하여

앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 가입계약서 표지에는 원고가 공급받을 목적물이 '84.51㎡(35B), D호'로 특정되어 동호수는 자필로 기재되어 있고, 2쪽 상단에도 자필로 '84B 타입, D호'라는 기재가 되어 있으며 그 옆에 원고의 날인이 되어 있는 사실, 이 사건 가입계약 제9조 제7항의 '조합원 분담금 납부 일람표'에는 각 호수별로 납입할 분담금을 달리 정하고 있는 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거, 갑 제5호증, 을 제11, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 위 인정 사실 및 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 가입계약 체결 당시 특정 동호수를 제공할 것처럼 원고를 기망하였다거나 이에 관하여 원고가 착오하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 피고는 이 사건 가입계약서에 기재된 바와 같이 주택형별 84A, 84B, 84C의 건축을 사업내용으로 한 지역주택조합 설립인가를 신청하여 설립인가를 받았고, 그 이후 당심 변론종결일까지 이 사건 사업 규모가 축소되었다거나, 위 사업 진행이 불가능한 상태에 이르렀다고 인정할 만한 증거는 없다.

② 통상적으로 지역주택조합의 주택건설사업은 토지 매입, 조합원 모집, 사업계획승인 등의 절차에서 변수가 많아 당초 예정했던 사업내용이 일부 변경되는 등의 사정이 발생하는 경우가 많고, 이 사건 가입계약 제2조에는 이 사건 사업개요가 인허가 과정에서 변경될 수 있다는 점이 기재되어 있다.

③ 원고가 이 사건 가입계약 체결 당시 작성한 사업계획동의서에는 '이 사건 사업계획이 인허가 및 토지매입 과정에서 변동될 수 있으며, 변경될 경우 변경된 사업계획서에 명시된 내용대로 추진함에 이의 없이 동의한다. 조합원 모집을 위한 광고, 홍보 자료는 조합원의 이해를 돕기 위한 자료임을

인지하고, 인허가 과정에서 변동될 수 있음을 확인하고 동의한다.’라고 기재되어 있고, 함께 작성한 각서에는 ‘사업추진상 불가피한 사유의 발생, 사업승인권자의 의견이나 정부 정책, 관련 법규 등의 변경으로 조합주택 면적이 변경되는 경우 이에 대하여 이의를 제기하지 않는다.’라고 기재되어 있다. 이에 비추어 볼 때 원고가 이 사건 가입계약 체결 당시 아파트 동호수를 지정하였다고 하더라도 지정한 아파트 동호수가 이 사건 가입계약의 내용으로 향후 변경가능성 없이 확정되었다고 보기는 어렵고, 위 동호수의 지정은 부득이한 사업 변경 등의 특별한 사정이 없는 한 원고가 지정한 아파트를 공급하겠다는 정도의 의미인 것으로 보이며, 이는 원고도 충분히 예상할 수 있었던 사정으로 보인다.

④ 특히 원고가 위 ③항과 같이 작성한 각서 제13조에는 ‘원고는 공개추첨 등의 방식으로 동호수 추첨을 실시함에 있어 그 결과에 승복하고 이후 일조, 조망, 소음 등에 대해 일체 이의를 제기하지 않는다.’라고 기재되어 있는바, 원고는 동호수 배정이 추첨대상이 될 수 있다는 점도 충분히 인지하고 있었다고 봄이 타당하다.

⑤ 주택공급에 관한 규칙 제3조 제2항 제5호는 지역주택조합이 조합원에게 주택을 공급하는 경우 추첨 방식에 의한 배정을 규정한 같은 규칙 제25조의 적용을 배제하고 있는바, 이 사건 가입계약을 하면서 미리 동호수를 정한 것이 법적인 근거가 없다거나 위법하다고 볼 수도 없다.

2) 이 사건 사업의 인허가 여부, 향후 사업 진행 상황 및 사업부지 매입 진척률에 관한 착오 내지 기망 주장에 관하여

갑 제5호증의 기재에 의하면, 피고의 조합설립인가 전 활용된 이 사건 사업 홍보물에 ‘아파트 부지 중 97% 확보 완료.’, ‘2017. 10. 조합설립인가(예정), 2017. 11. 사업승인(예정), 2018. 3. 착공 시작(예정), 2021. 1. 준공(예정)’ 등의 내용이 기재되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거, 을 제2 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 위 인정 사실 및 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 가입계약 체결 당시 이 사건 사업의 인허가 여부, 향후 사업 진행 상황 및 사업부지 매입 진척률에 관하여 원고를 기망하였다거나 이에 관하여 원고가 착오하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

- ① 피고가 이 사건 가입계약 체결 당시 원고에게 이 사건 사업의 인허가에 관하여 사실과 다르게 설명하였다는 점을 뒷받침할만한 아무런 객관적 증거가 없고, 오히려 당시 피고는 위 사업에 필요한 여러 인허가를 취득한 상태였던 것으로 보인다.
- ② 위 홍보물(갑 제5호증)에 기재된 사업계획은 각 일정이 ‘예정’ 상태인 점을 명시하고 있고, 앞서 본 바와 같은 이 사건 가입계약 제2조, 원고가 이 사건 가입계약 당시 작성한 사업계획동의서 및 각서의 각 내용에 비추어 보면, 원고는 이 사건 가입계약 체결 당시 사업계획의 변경 가능성을 충분히 예상하였을 것으로 보인다.
- ③ 피고는 이 사건 가입계약 체결 전후로 사업부지 중 상당 부분에 관한 각 매매계약을 체결한 것으로 보이고, 이후 조합설립인가 기준을 상회하는 토지를 확보함으로써 조합설립인가까지 받았는바, 설령 일부 매매계약이 이 사건 가입계약 체결일 직후에 체결되었다고 하더라도 피고가 홍보물에 앞서 본 바와 같이 사업부지 확보에 관한 내용을 기재한 것이 상품의 선전 광고에 다소의 과장을 하는 것을 넘어 일반 상거래의 관행 및 신의성실의 원칙에 반하는 정도에 이른다고 보기는 어렵다.

3) 소결론

따라서 원고의 주장은 모두 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정재욱, 판사 강경묵, 판사 김태형