

광주지방법원 2024. 7. 26 선고 2023가단504509 판결 [계약금반환청구 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태림

담당변호사 주세형, 이은실

피 고 B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 변호사 김현

변 론 종 결 2024. 6. 14.

판 결 선 고 2024. 7. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 79,900,000원 및 이에 대하여 2023. 3. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 광주 동구 C 일원을 사업시행구역으로 하여 아파트를 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하는 지역주택조합을 설립하기 위한 추진위원회이다.

나. 피고는 2019. 9. 25.경 주식회사 D와 사이에 조합원 모집, 조합설립, 시공사 선정 및 분양 등에 관한 업무대행계약을 체결하였다.

다. 광주광역시 동구청장은 2019. 11. 8. 피고의 조합원 모집 신고를 수리하였다.

라. 원고는 2022. 7. 19. 피고와 사이에 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였다.

마. 원고는 피고에게 2022. 7. 19. 1차 계약금 10,000,000원, 2022. 7. 22. 2차 계약금 36,000,000원, 2022. 7. 28. 3차 계약금 33,900,000원 등 합계 79,900,000원을 조합원 분담금으로 지급하였다.

바. 피고의 업무대행사인 주식회사 D(이하 ‘업무대행사’라고 한다)의 대표이사 E과 피고의 대표자 F은 2023. 8. 31. 다음과 같은 공소사실 등으로 기소되어, 현재 형사재판 계속 중이다.

1. E의 단독범행(사기)

피고는 2022. 4.경 광주광역시 동구청으로부터 기존 토지사용승낙서 인감과 인감증명서 인감이 불일치하는 등의 문제로 20.64%의 토지권원확보율만 인정받아 지역주택조합 사업을 위한 토지확보율이 80%에 전혀 미치지 못하는 상태였고, 이미 인근 부지에 2019. 3.경 오피스텔 신축 허가가 난 상태였으므로 2단지를 추가로 분양하여 총 800세대 상당의 대단지 아파트를 건설할 수 있는 상황이 아니었다.

E은 2022. 7.경 분양팀 직원에게 ‘조합원을 모집할 때 사업에 필요한 토지확보율이 80% 이상이며,

G단지와 H단지를 합한 총 800세대 대단지 사업을 진행하고 있기 때문에 조합원 가입시 추가 부담금이 거의 발생하지 않을 것이다.’라고 설명하면서 조합원을 모집하라고 지시하였고, E은 분양팀 직원을

통하여 원고 등 피해자를 기망하여 피해자 12명으로부터 계약금 등 합계 636,689,000원을 교부받아 편취하였다.

2. E과 F의 공동범행(주택법위반)

가. 조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항 위반

E과 F은 2022. 7.경부터 2022. 8.경까지 분양팀 직원 및 홍보관에 비치된 토지조서 목록, 홍보물 등을 통하여 광주광역시 동구청으로부터 인정받은 대지 사용권원 및 소유권 확보 비율이 20.64%에 불과함에도 조합 가입 희망자들에게 토지확보 비율이 80% 이상이라 광고하고, 그와 같은 토지조서 목록을 조합 가입 희망자들에게 제시하여 보여주는 방법으로 주택건설 대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율을 사실과 다르게 제공하고, 불명확하게 제공하였다.

나. 실적 보고 및 관련자료 미공개

E과 F은 2022. 4. 15.경부터 2022. 9. 8.경까지 주택조합사업의 시행에 관련하여 광주광역시 동구청에서 인정한 대지 사용권원 및 소유권 확보 비율이 20.64%로 기재되어 있는 2022년 2분기 사업실적보고서 등 자료를 조합원이 알 수 있도록 인터넷 등을 통해 공개하지 아니하였다.

다. 시정, 요구 등 명령 위반

E과 F은 광주광역시 동구청장으로부터 2022. 4. 15.경, 2022. 4. 19.경, 2022. 5. 20.경, 2022. 6. 13.경, 2022. 7. 12.경, 2022. 8. 8.경 ① 지역주택조합 모집 관련 홍보물 즉시 철거, 정정, ② 시공예정

자 등 사업계획 승인을 통해 확정될 수 있는 사항을 확정된 것처럼 오해하게 하는 문구 삭제 조치, ③ 주택조합 실적보고서(조합원 모집 현황, 해당 주택건설대지 사용권원 및 소유권 확보 현황 등)를 사업연도별로 분기마다 작성하여 조합원이 알 수 있도록 공개하고, ④ 토지사용권원 사실 확인을 위한 토지사용승낙서, 인감증명서 원본 제출에 대한 조치 및 시정명령을 이행하지 아니하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 7, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

주위적으로, 피고와 피고의 업무대행사 주식회사 D은 이 사건 조합가입계약 체결 과정에서 원고에게 토지확보율이 20.64%임에도 80% 이상이라고 허위로 고지하고, 394세대 규모의 아파트 신축을 추진하고 있음에도 800세대 규모의 아파트 신축을 추진한다고 허위로 고지하였다. 피고와 피고의 업무대행사로부터 위와 같이 원고를 기망하였으므로, 원고는 이 사건 조합가입계약을 취소한다.

예비적으로, 토지확보율과 이 사건 사업으로 신축할 아파트의 규모는 이 사건 조합가입계약의 중요한 부분에 해당하고 원고는 이에 대하여 착오하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로, 이 사건 조합가입계약을 취소한다.

위와 같은 사유로 이 사건 조합가입계약은 취소되었으므로, 피고는 원고로부터 지급받은 조합원 분담금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

상품의 선전광고에 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. 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. 일반인은 광고에서 직접적으로 표현된 문장, 단어 등과 그 결합에 의하여 제시되는 표현뿐만 아니라 간접적으로 암시하고 있는 사항, 관례적이고 통상적인 상황 등 여러 사정을 종합하여 전체적궁극적 인상을 형성하게 되므로, 지역주택조합 조합원 모집 광고가 계약상대방을 속이거나 계약상대방으로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는지는 보통의 주의력을 가진 일반인이 그 광고를 받아들이는 전체적궁극적 인상을 기준으로 하여 객관적으로 판단하여야 한다(대법원 2023. 7. 27. 선고 2022다293395 판결).

나. 구체적 판단

앞서 든 증거들, 갑 제13호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 조합가입계약 당시 중요한 사항인 토지의 사용권원 확보율에 관하여 신의성실 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하여 원고에 대한 기망행위를 하였다고 봄이 상당하다.

① 주택법 제11조 제2항에 따르면 주택조합설립인가를 받으려는 자는 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하고, 주택건설대지의 15% 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하여야 하고, 주택법 제22조 제1항에 따르면 주택건설사업계획의 승인을 받고 주택건설대지면적의 95% 이상의 사용권원을 확보한 경우 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구를 할 수 있다. 지역주택조합 사업은 조합설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사업부지에 대한 사용승낙을 얻고 그 후 사업승인을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되므로, 조합설립 전에 이루어져야 하는 조합설립 추진업무가 매우 중요하고, 그 진행과정에서 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많으며, 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 경우가 많은 점 등을 고려하면, 토지의 사용권원 확보율은 사업의 성패를 파악할 수 있는 핵심적인 요소로서 조합가입계약을 체결하면서 중요하게 고려되는 사항이다.

② 원고는 이 사건 사업의 토지확보율이 80% 이상이라는 업무대행사 직원의 설명을 듣고 이 사건 조합가입계약을 체결하였다. 업무대행사의 대표이사 E과 피고의 대표자 F은 현재 형사재판 진행 중인 사건의 수사과정에서, 광주광역시 동구청에서 인정한 토지의 사용권원 확보율이 2019. 11.경 기준 49.2%, 2022. 4.경 기준 20.64%인 것을 알고 있었다는 취지로 진술하였고, 업무대행사의 대표이사 E은 직원들로 하여금 토지확보율이 80% 이상이라고 설명하게 하였다는 취지로 진술하였다. 피고에 대한 주택조합설립인가권자인 광주광역시 동구청장이 인정하는 토지의 사용권원 확보율과 다른 토지확보율을 설명하며 조합가입계약을 체결하는 것은 특별한 사정이 없는 한 기망행위에 해당한다고 할 것이고, 업무대행사는 피고로부터 포괄적인 업무대행 권한을 위임받았으므로, 업무대행사의 대표이사는 대리인 등 피고와 동일시할 수 있는 자라고 할 것이어서

업무대행사의 대표이사가 한 기망행위는 피고가 한 기망행위라고 봄이 상당하다.

③ 피고는 별도의 지역주택조합 추진위원회가 이 사건 사업 시행구역 내 토지의 사용권원을 확보하여 왔는데, 별도의 지역주택조합 추진위원회가 피고로 통합되었고, 별도의 지역주택조합 추진위원회가 확보한 토지의 사용권원 확보율을 더하면 토지의 사용권원 확보율이 80%에 가깝다는 취지로 주장한다. 을 제2호증의 기재에 의하면, 별도의 지역주택조합 추진위원회가 피고에게 지역주택조합 추진에 관한 권리 일체를 양도하였다고 볼 여지는 있으나, 피고가 제출한 증거들만으로는 별도의 지역주택조합 추진위원회가 확보한 토지의 사용권원 확보율을 더하면 토지의 사용권원 확보율이 80%에 가깝다는 사실을 인정하기에 부족하다. 결국 피고가 제출한 증거들만으로는, 광주광역시 동구청에서 인정하는 토지의 사용권원 확보율과 다른 토지확보율을 설명하여 기망행위를 하였다는 앞서의 판단을 뒤집기에 부족하다.

다. 소결론

이 사건 조합가입계약은 피고의 기망행위를 이유로 이를 취소한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2023. 3. 21. 적법하게 취소되었다고 할 것이므로, 피고는 원고로부터 이 사건 조합가입계약에 따른 지급받은 조합원 분담금을 부당이득으로 반환하여야 한다(원고의 주위적 주장을 받아들이는 이상 예비적 주장에 대하여는 따로 살피지 아니한다).

따라서 피고는 원고에게 79,900,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2023. 3. 22.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 한종환