

광주지방법원 2024. 11. 20 선고 2022가단536318 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 나란

담당변호사 이선희, 이지혜

소송복대리인 변호사 문영곤

피고B지역주택조합

소송대리인 법무법인 형평

담당변호사 박수연

변론 종결 2024. 10. 16.

판결 선고 2024. 11. 20.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 41,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 4. 9. 피고와 (가칭)B지역주택조합 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 신청 주택형 '84.8569m² A타입(전용면적)', 총 분담금 '공급 가격 291,000,000원, 업무추진비 10,000,000원을 합한 301,000,000원'으로 하는 내용의 조합 가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 피고에게 1차 20,000,000원, 2차 20,000,000원을 합한 총 40,000,000원을 계약금으로 지급하기로 하고, 이에 따라 2016. 4. 4.과 2016. 4. 5. 21,000,000원(1차 계약금 20,000,000원 및 조합 활동비 1,000,000원), 2016. 5. 17. 20,000,000원(2차 계약금)을 각 송금하여 총 41,000,000원의 지급을 완료하였다.

다. 피고는 광주광역시 북구청장으로부터, 2016. 8. 16.에는 주택조합 설립 인가를 받았고, 2024. 3. 15.에는 주택건설사업계획 승인 통지까지 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고에게 "이 사건 아파트 건설을 위한 사업부지의 95%가 확보되었다."고 설명하였으나, 실제 소유권이 확보된 내역은 그에 훨씬 못 미치는 상황이었다. 이처럼 피고는 원고에게 토지확보상황을 허위로 고지하여 원고를 기망하였고, 이로 인해 착오에 빠진 원고는 피고와 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로 민법 제110조 제1항에 따라 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 조합가입계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 기납입 분담금에 해당하는 청구취지 기재 돈과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 앞에서 든 각 증거들 및 을 제2 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들 및 주장하는 사정들만으로는 피고가 원고에게 이 사건 조합가입계약 체결 당시 사업부지 확보율을 95%로 설명하여 원고를

기망하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 이 사건 조합가입계약 체결 당시 피고가 원고에게 사업부지 확보율 관련 사항에 대하여 허위로 설명하였다는 사실을 인정할 직접적인 증거는 없다.

2) 피고가 조합원을 모집할 때 원고 주장과 같이 사업부지 확보율이 95%라는 취지로 설명하였다고 하더라도 이는 단지 소유권을 취득한 토지만이 아니라 계약예정지, 국공유지 등 소유권 취득이 예정되어 있는 토지까지 포함하여 설명한 것으로 볼 수 있고, 주택조합사업의 절차와 성격 등에 비추어 이와 같은 설명이 신의성실의 원칙상 비난받을 정도의 허위 사실 고지에 해당한다고 보기는 어렵고, 이 사건 조합가입계약 체결 당시 실제 사업부지 확보율은 89.21%였다는 점에서 더욱 그러하다.

3) 원고와 비슷한 시기에 피고와 조합가입계약을 체결하고 분담금을 납입한 일부 조합원들이 피고가 사업부지 확보율 등에 대하여 허위로 설명하여 해당 조합원들을 기망하였다는 이유로 조합가입계약을 취소하고 납입한 분담금 상당액을 부당이득반환으로 구한 사건(광주지방법원 2020가합53908)에서, 위 법원은 피고의 기망행위를 인정할 증거가 없다고 보아 해당 원고들의 청구를 모두 기각하였고, 이에 대한 항소(광주고등법원 2021나20667)도 기각되어 위 판결이 확정되었다.

4) 원고와 비슷한 시기에 피고와 조합가입계약을 체결하고 분담금을 납입한 다른 조합원이 피고가 사업부지 확보율 등에 대하여 허위로 설명하여 해당 조합원을 기망하였다는 이유로 피고 조합장을 사기죄로 고소하였으나, 광주지방검찰청은 피고의 2019. 10. 25.자 총회 개최 당시 피고가 95.23%의 사업부지를 확보한 상태였음이 인정되고, 추가분담금을 사업부지 매수대금으로 사용하였음이 인정된다는 이유로 피고 조합장에 대하여 혐의없음(증거불충분) 처분을 하였다.

5) 원고는 피고의 사업부지 확보율 과장 광고에 따른 부작용으로 사업이 장기화되었다는 취지로 주장하나, 피고 조합이 이후 사업부지 사용권원 확보와 관련하여 별다른 문제없이 조합설립인가를 받고 사업승인까지 받아 주택건설사업을 시행하고 있는 점과 더불어 이 사건 조합가입계약서에 사업계획의 변경가능성을 염두에 둔 조항들이 존재하고, 주택조합에 의한 주택건설사업이 단기간에 애초 계획의 변경 없이 추진될 수 있다고 기대하기는 통상 어려운바 원고도 이 사건 조합가입계약

체결 당시 사업의 지연이나 변경 가능성을 충분히 고려하고 계약을 체결하였다고 봄이 타당하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고가 토지확보 현황에 대하여 다소 과장하여 광고하였다고 하더라도 그것이 상거래 관행상 용인될 수 없을 정도로 현저하다고 보기는 어렵다.

나. 소결

따라서 원고의 이 사건 조합가입계약에 관한 기망을 원인으로 한 취소 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이상훈