

대전지방법원 2021. 12. 24 선고 2021나103479 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 유민경

피고, 피항소인 D 추진위원회

소송대리인 변호사 신용섭

소송복대리인 변호사 김영림

변 론 종 결 2021. 10. 8.

판 결 선 고 2021. 12. 24.

제1 심판결 대전지방법원 천안지원 2021. 2. 4. 선고 2019가단115989 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고들 패소부분을 취소한다.
2. 피고는 원고 A에게 4,960만 원, 원고 B에게 4,050만 원, 원고 C에게 5,630만 원 및 위 각 돈에 대하여 2019. 10. 1.부터 2021. 12. 24.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
3. 원고들의 나머지 항소를 기각한다.

4. 소송총비용은 피고가 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고 A에게 4,960만 원, 원고 B에게 4,050만 원, 원고 C에게 5,630만 원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 아산시 E 일원 54,062㎡에서 749세대 규모의 공동주택 건축사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하기 위한 지역주택조합의 설립을 목적으로 구성된 추진위원회이다.

나. 원고들은 다음 표 기재와 같이 피고와 사이에 다음 표 ‘총 분담금’란 기재 각 분담금(업무대행비 10,000,000원 포함, 발코니 확장비 별도)을 납부하고 피고로부터 이 사건 사업으로 신축될 공동주택 1세대를 분양받기로 하는 각 조합가입계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 가입계약’이라 한다), 다음 표 ‘납부한 분담금’란 기재 각 돈을 납부하였다(총 분담금의 약 25% 상당액인 ‘토지사업비’ 부분.

나머지 분담금 약 60%는 착공 이후 무이자 대출로 지급, 잔금 약 15%는 입주시 지불하는 조건임).

계약자	계약일	주택형	총 분담금	납부한 분담금
원고 A	2017. 12. 20.	74㎡형	198,724,000원	49,600,000원
원고 B	2017. 12. 12.	59㎡형	162,094,000원	40,500,000원
원고 C	2017. 12. 7.	84㎡형	225,443,000원	56,300,000원

다. 피고는 2021. 7. 4. ‘G주택조합’이라는 명칭으로 창립총회를 마쳤다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 청구 요지

가. 기망에 의한 취소

이 사건 가입계약 당시 피고는 원고들에게 ‘이 사건 사업부지 100%가 확보되어 있다’, ‘조합원이 분양세대의 과반수인 410명에 달한다’, ‘중건건설사인 F이 확정적으로 참여한다’는 허위의 사실을 설명홍보하였고, 중도금 대출금 이자는 조합원들의 분담금에서 납부되는 것임에도 ‘중도금 무이자’라고 분담금에 관한 기망을 하였으며, 조합원 모집신고 없이 위법하게 다수의 조합원을 모집하고 있음을 알리지 않고, 이 사건 사업부지는 대부분 자연녹지지역으로 용도변경이 없는 한 피고가 예정하고 있는 아파트 건축이 불가능한 상황임에도 이에 대하여도 아무런 설명을 하지 않았다. 원고들은 피고의 이러한 기망에 속아 이 사건 가입계약을 체결하였으므로, 이를 취소하고 피고에게 부당이득으로 분담금의 반환 및 이에 대한 지연손해금을 구한다.

나. 임의탈퇴

원고들은 피고의 조합원 지위에서 임의탈퇴할 수 있고, 이 사건 가입계약상 임의탈퇴시 분담금의 환불시기가 제한되어 있기는 하나 이는 불공정 약관에 해당하여 효력이 없다. 원고들은 피고의 조합원 지위에서 탈퇴하므로 피고는 원고들에게 원고들이 납부한 분담금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다. 채무불이행으로 인한 계약해제

이 사건 가입계약 이후 현재까지 피고는 설립인가도 받지 못하여 이 사건 가입계약에 따른 피고의 주택 공급의무가 지체되고 있다. 또한 피고는 이 사건 사업부지 80% 이상의 토지사용승낙서를 받지 못하여 조합설립인가를 받을 수 없는바, 이 사건 가입계약에 따른 공동주택의 공급이 이행불능이라고

보아야 한다. 또한, 피고는 원고들로부터 징수한 분담금을 토지소유권 확보를 위하여 사용하였어야 하나 그 용도대로 사용하지 않았다. 따라서 원고들은 피고의 위 채무불이행을 이유로 이 사건 가입계약을 해제한다.

라. 원고 B의 조합자격 관련주장

원고 B는 지역주택조합원의 자격을 갖추지 못한 사람임에도 피고가 ‘임의세대’로 가입이 가능하다고 하면서 가입계약을 체결하게 하였고, 이는 법률행위의 중요 부분에 착오가 있는 것이므로, 원고 B은 착오를 이유로 조합가입계약을 취소한다. 가사 원고 B의 조합가입계약이 조합원 세대 분양 이후 남는 세대에 대한 일반분양계약으로 보더라도, 이는 원고 B과 피고가 주택법 등의 규정을 위반하여 통정하여 체결한 계약으로 무효이다.

3. 판단

가. 앞서 든 증거들과 갑 제4, 10, 15 내지 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실과 사정을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 사업부지 확보 현황에 관하여 원고들을 기망하여 이 사건 가입계약을 체결하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 가입계약은 피고의 기망을 이유로 한 취소 의사표시가 기재된 이 사건 소장부분의 송달로써 적법하게 취소되었다.

① 원고들이 피고와 사이에 이 사건 가입계약을 체결하였을 당시에 시행 중이었던 구 주택법(2017. 12. 26. 법률 제15309호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 주택법’이라 한다) 제21조 제1항 제1호, 제22조 제1항에 의하면 지역주택조합 설립인가를 받기 위해서는 해당 주택건설대지의 사용권원을 80% 이상 확보하여야 하고, 주택건설사업계획의 승인을 받고 주택건설대지의 사용권원을 95% 이상의 확보하여야 나머지 대지에 대한 매도청구가 가능하다.

② 이처럼 사업부지의 사용권원 확보율은 조합설립인가 및 최종 부지 확보를 위한 매도청구권 행사의 요건으로서 조합사업의 진척도를 파악할 수 있고, 조합원 분담금의 상승 여부, 사업의 변경 여부 등을 가능하는 역할을 하여 조합가입계약에 있어 중요한 요소가 된다. 이는 지역주택조합 사업이 조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 받은 후 사업승인을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되는 것이어서, 조합설립 전에 이루어져야 하는

조합설립 추진업무가 매우 중요하고, 그 진행과정에서 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많으며, 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 경우가 많은 점에서도 그러하다. 피고에 가입하려는 사람들은 피고에 가입함에 있어 사업부지 확보율을 조합 가입을 결정하는 데 있어 중요한 요소 중 하나로 고려하였을 것으로 보인다.

③ 피고로부터 분양대행업무를 위임받은 회사로부터 계약 체결 사무를 위임받은 H은 분양대행사로부터 받은 자료에 근거하여 상담사들에게 ‘이 사건 사업부지 중 약 70% 정도 매매계약을 체결하였고, 95% 이상 동의서를 받았다’라고 설명하도록 교육하였고, I, J 비롯한 상담사들은 교육받은 대로 원고 C에게 그대로 설명하였다. 원고 A, B 역시 같은 내용을 설명받았을 것으로 추단된다.

④ 그러나 피고가 2017. 2. 12.부터 2018. 10. 2.까지 이 사건 사업부지 내 토지에 관하여 매매계약을 체결한 내역은 별지 표 기재와 같고, 원고들이 이 사건 가입계약을 체결할 당시인 2017. 12. 기준 매매계약 체결 현황은 이 사건 사업부지 중 39.84%(= 21,543㎡/54,062㎡)에 불과하였다.

나. 따라서 피고는 부당이득반환으로 원고들에게 이 사건 각 분담금 및 위 각 돈에 대하여 분담금 지급일 이후로서 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2019. 10. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 및 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2021. 12. 24.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[당사자가 이행의무의 존재 여부와 범위를 다투어 제1심에서 그 주장이 받아들여졌다면 비록 항소심에서 그 주장이 배척되더라도 특별한 사정이 없는 한 그 주장은 타당한 근거가 있다고 할 수 있으므로 그러한 경우에는 소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제2항에 따라 항소심판결 선고 시까지는 같은 조 제1항이 정한 지연손해금 이율을 적용할 수 없다(대법원 1998. 5. 8. 선고 97다50725 판결 등)]. 원고들의 청구 중 기망에 의한 취소 주장을 받아들이는 이상 나머지 청구원인에 대하여는 따로 판단하지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어

기각하여야 한다. 제1심 판결이 이와 결론을 달리한 부분은 부당하므로 원고들의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 일부 취소하고 피고에게 위 돈의 지급을 명하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신지은, 판사 이효선, 판사 박상준

별지

순 번	소유주	지번	면적 (㎡)	매매계약 체결일시	
1			1220	2017. 3. 13.	
2			1121	2017. 2. 16.	
3			3715	2017. 2. 16.	
4			1210	2017. 2. 17.	
5			1157	2017. 4. 19.	
6			5142	2017. 2. 12.	
7			2281	2017. 2. 15.	
8			1911	2017. 2. 18.	
9			1756	2017. 5. 17.	
10			2030	2017. 6. 7.	
11			793	2018. 3. 16.	
12			719	2018. 8. 30.	
13			719	2018. 8.	
14			1438	2018. 8. 30.	
15			2651	2018. 8. 24.	
16				2018. 8. 21.	
17			542	2018. 8. 21.	각 1/3 지분
18				2018. 8. 21.	
19			714	2018. 8. 20.	각 1/2 지분
20				2018. 8. 24.	
21			2826	2018. 10. 2.	
합 계					

