

부산지방법원 2022. 9. 8 선고 2022가단311947 판결 [부당이득금반환]

재판경과

부산지방법원 2023. 6. 16 선고 2022나63508 판결

부산지방법원 2022. 9. 8 선고 2022가단311947 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 고현중

소송복대리인 변호사 한창희, 김태연, 송승민

피 고 B지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 시그니처 담당변호사 차민혁

변론종결 2022. 8. 25.

판결선고 2022. 9. 8.

주문

1. 피고는 원고에게 65,000,000원 및 이에 대하여 2022. 4. 12.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 주택건설사업

(1) 피고는 부산 연제구 C 일원에서 공동주택을 신축·분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 결성된 비법인사단이다.

(2) 한편 피고는 업무대행사인 (주)D(이하 ‘소외 대행사’라고 한다)에 이 사건 사업에 관한 권한을, 분양대행사인 (주)E(이하 ‘E’라고 한다)에 조합원 모집 및 일반분양 업무를 각 위임하였다.

나. 조합가입계약

(1) 원고(을)는 2017. 3. 16. 피고(갑)와 ‘지역주택조합원으로 가입하여 이 사건 사업으로 신축·분양되는 아파트를 분양받기’로 하는 조합원가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

제5조(조합원의 자격)

1. 을은 지역주택조합원의 자격을 주택법에서 규정한 소유권등기완료일까지 유지하여야 한다.
2. 위 제1항과 관련하여 을에게 지역주택조합원의 자격유지와 관련된 결격사유가 발생할 경우 제10조 해약규정에 따른다.

제10조(해약 및 손해배상)

1. 갑은 을이 다음 각호에 해당하는 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 을은 주택공급에 관한 규칙, 조합규약 및 본 계약서에 의거 자격이 상실되므로, 갑에게 민, 형사상 어

떠한 이의도 제기할 수 없다. 단 갑은 을이 기납부한 조합원 분담금 중에서 총 분양금액의 10%를 공제한 후 환불하며, 행정용역비는 전액 행정용역사에 귀속된다. 환불시기는 을의 지위를 승계하는 조합원의 총 분담금이 모두 입금되었을 때 환불하기로 한다.

라. 을이 관계법규에 의거 지역주택조합원의 자격을 상실하였을 때 (2) 한편, 이 사건 계약 당시 피고는 원고에게 아래와 같은 내용의 안심보장확약서를 작성·교부하였다.

피고는 이 사건 사업과 관련하여 아래의 사항이 명확히 이행되지 않을 시 조합원이 납입한 계약금 전액을 환불할 것을 본 증서를 통하여 확약합니다.

- 이 사건 사업의 인·허가를 득하지 못하거나, 신축사업이 무산될 경우
- 사업승인 이후에 실시하는 동·호수 추첨 결과에 대해 조합원의 변심이 생길 경우

다. 분담금의 납부

원고는 2018. 3. 2.까지 피고에게 이 사건 계약에 따른 조합원분담금으로 합계 6,500만원(이하 '이 사건 분담금'이라 한다)을 지급하였다.

라. 조합규약

피고의 조합규약(이하 '이 사건 조합규약'이라 한다) 중 주요 내용은 다음과 같고, 피고는 2018. 1. 30. 창립총회를 개최하여 이 사건 조합규약을 승인하였다.

제8조(조합원의 자격)

조합원의 자격요건은 주택법령에서 정한 조합원의 자격요건을 말하며, 다음 각 호와 같다.

1. 지역주택조합의 조합원

다음 1), 2)의 요건을 모두 갖춘 사람

- 1) 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는

경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의
입주가능일까지 주택을 소유(「주택법 시행규칙」제8조 1항에 따른 지위를 포함한다. 이하 가.에서
같다)하지 아니한 세대의 세대주로서 다음의 어느 하나에 해당할 것
가)「주택법 시행규칙」제8조에 따라 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에
등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다.
이하 나.)에서 같다] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것
나)「주택법 시행규칙」제8조에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적
85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

1. 조합원은 임의로 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 이사회회의결로써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다.
2. 관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.
4. 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 조합원 가입계약서에 명시된 계약금(청약금 포함) 및 업무대행수수료 중 업무대행수수료를 제외한 납입 원금만을 환불하며, 환불시기는 신규조합원 및 일반 분양자로 대체되어 입금이 완료됐을 때 환불하기로 한다.[인정근거 : 다통 없는 사실, 갑제1 내지 7호증, 을제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 F의 증언, 변론의 전취지]

2. 주장 및 판단

가. 청구원인

피고(추진위원회)는 이 사건 계약 당시 원고에게 ‘이 사건 사업 부지를 70% 이상 확보하였고, 평당 분양가는 900만원이며, 대형건설사(G)가 시공하므로 이 사건 사업이 매우 안정적으로 진행될 것이다’라는 취지로 원고를 기망하였거나, 원고가 피고에 의해 유발된 위와 같은 착오 상태에서 이

사건 계약을 체결하였다.

따라서 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 계약을 취소하므로, 피고는 원고에게 이 사건 분담금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 토지확보비용에 관한 사기 또는 착오 여부

(1) 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(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다1313 판결 등 참조).

(2) 갑제1 내지 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 F의 증언에 변론의 전취지를 종합하면, 분양대행사 E의 소속직원(분양상담사 H 등)은 이 사건 계약 당시 원고에게 ‘이미 사업부지 70% 이상을 확보한 상태이기 때문에 곧 조합설립인가를 받아 사업계획승인을 득할 것이고, 2019년에 착공하여 2021년에 입주할 수 있다’는 취지로 거짓말하였던 사실, 당시 H 등 분양상담사들은 E 본부장으로부터 사업부지 사용권원 확보율 등에 관하여 집단적으로 교육을 받았고, H 등은 그 교육 내용에 따라 원고 등에게 분양상담을 하였던 사실, 그러나 피고가 2017. 11. 7.경까지 확보한 사용권원은 이 사건 사업부지 56,742.4㎡의 약 11.7%인 6,631㎡ 정도에 불과하였던 사실이 인정되고, 위 인정사실에, 아래의 각 사정들까지 종합하면, 이 사건 계약의 체결 여부에 있어 중요한 사항인 이 사건 사업부지의 사용권원 확보율에 관하여 피고가 원고를 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도로 허위로 고지하였고, 이로 인하여 원고가 착오 상태에서 이 사건 계약을 체결하였다고 봄이 상당하다.

① 당시의 분양상담사들의 각 진술은, ㉠ 1, 2인이 아닌 여러 사람의 진술인 점, ㉡ 각 진술의 주요 부분이 서로 일치하는 점, ㉢ 그 진술 내용이 진술자들에게 불리하거나 불이익한 내용인 점, ㉣ 달리 H 등이 위와 같은 불리한 진술을 의도적으로 작출할 이유를 찾기 어려운 점, ㉤ 부동산 분양현장에서 분양상담사들이 계약 희망자들에게 사기에 가까운 기망적인 계약유인행위를 하는 것이 부동산 업계의 현실인 것으로 보이는데, 위 각 진술은 그와 같은 거래계의 실정에도 부합하는 내용인 점 등에

비추어, 충분히 신빙성이 있어 보인다.

② 피고의 주장에 의하더라도, 2020. 11. 23. 기준 토지 확보율이 국공유지 포함 60.31%에 불과하였고, 2022. 7. 11. 기준으로도 같은 비율에 불과하며, 이에 따라 피고는 현재까지도 주택조합설립인가를 받지 못하고 있다.

③ 한편, 이 사건 계약 당시의 구 주택법(2020. 1. 23. 법률 제16870호로 개정되기 전의 것) 제11조 제2항, 제22조 제1항 제1호에 의하면, 주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하고, 주택건설사업계획의 승인을 받고 주택건설대지면적의 95% 이상의 사용권원을 확보한 경우 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구를 할 수 있으므로, 사업부지의 사용권원 확보율은 주택건설사업의 성공 여부, 이를 전제로 하는 조합가입계약 체결 여부를 판단함에 있어 매우 중요한 고려 요소라고 할 것이다.

④ 또한 이 사건 계약 제10조 제1호에서 '계약자의 지위를 승계하는 조합원의 총 분담금이 모두 입금되었을 때 환불하기로 한다'고 정하고, 이 사건 조합규약 제12조 제4호에서 '신규조합원 및 일반 분양자로 대체되어 입금이 완료됐을 때 환불하기로 한다'고 정하고 있는데, 주택건설사업은 장기간 추진 진행되는 것이 일반적이고, 그 사이에 조합원에게 가입계약을 유지할 수 없는 중대한 사정변경이 발생할 수 있으므로, 위와 같이 조합원 분담금의 환불에 큰 제약이 있는 경우에는 이 사건 사업의 진행 상황 등에 따른 환불 가능 시기도 주택조합 가입 여부를 판단함에 있어 중요한 고려 요소가 될 수 있다.

⑤ 피고는 사업주체로서 토지 확보율을 잘 알았을 것이고, 분양대행사인 E가 I 등 분양상담사들에게 교육하는 내용을 충분히 인식하였거나 쉽게 인식할 수 있는 지위에 있었을 뿐만 아니라, E의 위와 같은 행위는 대리인의 행위로서 피고에게도 효력이 미친다고 할 것이다(민법 제116조 제1항).

(3) 이에 따라 이 사건 계약이 사기 또는 착오에 의한 의사표시라는 이유로 이를 취소한다는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2022. 4. 11. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 계약은 이로써 적법하게 취소되었다.

다. 소결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 분담금 65,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2022. 4. 12.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 김도균