

서울남부지방법원 2020. 12. 3 선고 2020가단221819 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우

피 고 B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 변호사 최성환, 유예섬

소송복대리인 변호사 김형철

변론 종결 2020. 9. 10

판결 선고 2020. 12. 3

주 문

1. 피고는 원고에게 99,781,900원 및 이에 대하여 2020. 3. 28.부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 피고는 서울 양천구 C 일대 32310㎡ 에서 3개동 808세대 규모의 아파트 건설사업을 하기 위하여 주택조합을 설립하려는 추진위원회이다.

나. 피고는 2017. 3.경 일간신문에 조합원모집공고를 하여 조합원 모집을 시작하였다.

다. 원고는 2017. 12. 12. 피고와 사이에서 주택조합의 가입계약을 체결하였다(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다).

이 사건 조합가입계약에 따르면, 원고는 피고에게 조합원분담금 617,819,000원 및 업무대행비 33,000,000원을 지급하고 피고로부터 아파트 1세대를 공급받는다.

또한 원고는 위 계약으로써 위 주택건설사업에 따른 업무 일 체를 피고에게 위임하였다.

라. 원고는 이 사건 조합가입계약에 따라 피고에게, 2017. 12. 12. 업무대행비 33,000,000원을, 2018. 11. 19.까지 조합원 분담금 일부로 합계 66,781,900원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가, 원고는, 피고가 향후 조합설립인가를 받으려면 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하나 이를 확보하지 못하였으므로 이 사건 조합가입계약상 아파트 1세대의 공급의무를 이행할 수 없게 되었고,이에 따라 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 조합가입계약을 해제한다고 주장하며,원상회복으로 이 미 지급한 업무대행비,조합원분담금 합계 99,781,900원의 반환을 구한다.

나. 채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적 · 물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에 있어서의 경험법칙이나 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2003 . 1. 24. 선고 2000다22850 판결 등 참조).

갑 제7내지 10호증, 을 제5호증의 1내지 3의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고가 위와 같이 2017. 3.경 조합원 모집을 시작한 이래 3년 이상이 지났음에도 아직 조합설립인가 신청조차 하지 못한 사실, 조합설립인가의 요건인 주택건설대지 80% 이상 토지의 사용권원을 확보하였는지에 관하여 보건대, 현재 피고가 토지의 사용권원을 확보한 면적은 12701.63㎡¹⁾로서 전체 면적 32310㎡의 39%에 불과한 사실, 한편 피고가 매수하여 소유권이전등기까지 마친 토지의 면적은 1364.62㎡ 인데 그 중 831.36㎡의 토지에 관하여 경매가 개시된 사실, 피고의 2020. 4. 30. 기준 예금잔액은 123,004,179원인 사실, 피고는 약 6억 원 상당의 조합원분담금 등 반환의무를 부담하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

피고가 조합설립인가를 받기 위하여 토지의 사용권원을 더 확보하려면 사업자금이 필요한데, 예금잔액은 약 1억원에 불과한 반면, 약 6억 원 상당의 채무를 부담하고 있다. 따라서 피고가 사업자금을 조달하려면 조합원을 모집하여 분담금을 지급받는 수밖에 없을 것이다.

이에 대하여 피고는 2019년 12월 기준 조합원이 407명, 2020년 4월 기준 조합원이 467명이라고 기재된 을 제2호증(일반조합원 모집인원현황)을 제출하였으나, 그 근거가 전혀 제출되지 않았으므로 위 증거는 그대로 믿기 어렵고, 사업 진행에 관한 증거는 구조적으로 피고에게 편재되어 있을 수밖에 없음에도 피고는 달리 조합원 모집 현황에 관한 증거를 제출하지 못하고 있다.

한편, 을 제6호증의 1내지 3, 을 제7호증의 1내지 8의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고가 사업부지 내 건물을 철거하고 주민들로부터 지구단위계획 변경 동의를 받은 사실은 인정할 수 있으나, 위 증거에 의하면 이는 모두 2019. 2.경 이전에 이루어진 사실 또한 인정할 수 있어, 위 인정사실만으로는 주택건설사업이 계속 진행되고 있다고 보기 어렵다.

위와 같은 사정을 종합하여 보면, 원고에게 아파트 1세대를 공급할 이 사건 조합 가입계약상 피고의 의무는 경험법칙 또는 거래관념상 이행의 실현을 기대할 수 없는 이행불능 상태에 이르렀다고 봄이

상당하다.

다. 따라서 원고는 이 사건 조합가입계약을 해제할 수 있고, 이 사건 조합가입계약은 원고의위 해제의 의사표시에 따라 해제되었다.

피고는 원고에게 원상회복으로, 수령한 99,781,900원(= 33,000,000원 + 66,781,900원) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 3. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무 가있다.

원고는 그밖에도 ① 피고 추진위원회에서 탈퇴하거나, ② 피고가 동·호수 배정,중도금 대출의 이자 유무에 관하여 기망하였으므로 이 사건 조합가입계약을 취소한다 고 주장하며,지급한 돈의 반환을 구하나, 원고의 위 이행불능으로 인한 해제 주장을 받아들이는 이상 이 부분 청구에 관하여는 판단하지 아니한다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여,주문과 같이 판결 한다.

판사 윤지숙

1)공유토지의 일부 지분권자만 토지사용을 승낙한 경우도 해당 토지 전부에 대한 토지사용승낙이 있는 것으로 보고 계산한 것이다.