

서울남부지방법원 2020. 9. 18 선고 2019가합115663 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울고등법원 2022. 2. 16 선고 2020나2035388 판결

서울남부지방법원 2020. 9. 18 선고 2019가합115663 판결

전문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우

원고들 소송복대리인 변호사 손영서

피 고 D지역주택조합 추진위원회

소송대리인 변호사 유예섬

소송복대리인 변호사 김형철

변 론 종 결 2020. 8. 21.

판 결 선 고 2020. 9. 18.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 88,205,800원, 원고 B에게 87,246,800원, 원고 C에게 87,727,200원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 1. 21.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 서울 양천구 E 일원 32,310㎡를 사업구역으로 하여 3개동 808세대 아파트 건설을 목적 사업으로 하는 지역주택조합 추진위원회이다(이하 위 아파트를 ‘이 사건 조합아파트’라 하고, 위 사업을 ‘이 사건 사업’이라 한다).

나. 원고 A은 2018. 6. 1., 원고 B은 2018. 5. 24., 원고 C는 2018. 6. 8. 피고와 사이에 원고들이 이 사건 조합아파트 중 1세대를 공급받을 목적으로 지역주택조합에 가입하는 내용의 조합가입계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다).

다. 원고들은 피고에게 이 사건 조합가입계약에 따라 아래 표와 같이 조합원 분담금 및 업무대행비(이하 ‘조합원 분담금 등’이라 한다)를 지급하였다.

고	기간	조합원 분담금(원)	업무대행비(원)	총액(원)
A	2018. 5. 31. ~ 2018. 10. 3.	55,205,800	33,000,000	88,205,80
B	2018. 5. 21. ~ 2018. 10. 10.	54,246,800	33,000,000	87,246,80
C	2018. 6. 7. ~ 2018. 10. 10.	54,727,200	33,000,000	87,727,20

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 및 판단

가. 원고들의 주장

원고들은 아래와 같은 사유를 선택적으로 주장한다.

1) 피고는 지역주택조합 설립인가를 받지 못하였고, 조합규약 등에 조합원의 탈퇴를 불허하는 규정이 없는 한 조합원은 설립인가 전에는 임의로 탈퇴할 수 있다고 할 것인바, 원고들은 피고로부터 탈퇴한다. 따라서 이 사건 조합가입계약은 실효되었으므로, 피고는 원고들에게 조합원 분담금 등을 반환할 의무가 있다.

2) 피고는 이 사건 조합가입계약 당시 원고들에게 이 사건 조합아파트 중 계약서에 명시된 특정 동, 호수를 확정적으로 배정해 줄 것처럼 원고들을 기망하였고, 피고가 이 사건 사업을 시행하기 위해서는 금융기관에서 거액의 대출을 받을 수밖에 없고, 그에 대한 이자는 궁극적으로 조합원들이 낸 분담금에서 지급하여야 함에도 계약서에 ‘중도금대출 무이자’라고 기재하여 원고들을 기망하였다. 원고들은 피고의 위와 같은 기망에 속아 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로, 피고의 기망을 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고들에게 부당이득반환으로 조합원 분담금 등을 반환할 의무가 있다.

3) 피고는 원고들에게 이 사건 조합가입계약에 따라 이 사건 조합아파트 1세대씩을 공급할 의무를 지는데, 피고의 위 채무는 피고의 귀책사유로 이행불능 또는 현저한 이행지체 상태이므로, 원고들은 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고들에게 계약 해제에 따른 원상회복으로 조합원 분담금 등을 반환할 의무가 있다.

4) 피고는 원고들에게 이 사건 조합가입계약 당시 2019년 12월 중 사업승인을 득하지 못할 경우

납입금액 전액 환불을 약속하였고, 2019년 12월까지 사업승인을 받지 못하였다. 따라서 피고는 원고들에게 위 약속에 따라 조합원 분담금 등을 반환할 의무가 있다.

나. 이 사건 조합가입계약 해제 주장에 관한 판단

1) 채권계약은 쌍방이 신의에 따라 성실히 계약이 이행될 것을 기대하고 체결되는 것이니 만큼 계약당사자가 계약을 위반하여 그 채무를 이행하지 아니하면 채권자인 상대방은 그로 인한 손해배상청구권과 계약해제권이 발생한다 함은 당연한 법리라 할 것인 즉 계약에 명문으로 위약시 법정해제권의 포기 또는 배제를 규정하지 아니하는 이상 계약해제권을 배제한 것이라고는 할 수 없다(대법원 1983. 8. 23. 선고 82다카1366 판결 등 참조). 채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적물리적으로 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).

2) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 갑 제7 내지 11호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되는 다음과 같은 사실과 사정에 비추어 보면, 원고들에게 이 사건 조합아파트 1세대씩을 공급할 이 사건 조합가입계약상의 피고의 의무는 피고의 귀책사유로 경험법칙 또는 거래관념상 피고의 이행의 실현을 기대할 수 없는 이행불능 상태에 이르렀다고 봄이 상당하다.

① 피고는 2017. 2.경부터 이 사건 사업을 추진하였는데, 그로부터 3년 6개월 이상이 경과한 현재까지 조합설립 인가를 받지 못하였다(관할 구청에 조합설립 인가 신청조차 하지 않았다). 피고가 조합설립 인가를 받기 위해서는 사업 부지의 80% 이상에 해당하는 토지에 관한 사용승낙을 받아야 하는데, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 사업 부지의 약 41.48%에 관하여만 사용승낙을 받은 상태이다.

② 피고는 일부 조합원들(원고 A, B 포함)과 조합가입계약을 체결할 때, 2019년 12월 중에 사업승인을 받지 못하면 납입금액 전액(분담금, 업무대행비)을 환불하겠다는 약속을 하였는데, 2019년 12월까지 사업승인을 받지 못하였다.

③ 피고는 2020. 4. 기준 피고의 일반조합원이 467명이라고 주장하나, 위 조합원이 실재한다는 점을

확인할 자료가 없을 뿐더러 현재 다수의 조합원들이 피고를 상대로 조합원 분담금 등 반환 청구의 소송을 제기하고 승소판결을 받아 피고를 탈퇴하고 있다(피고는 다수의 조합원들에게 조합원 분담금 등을 환불하겠다는 약속을 해 주었고, 이러한 약속을 근거로 조합원 분담금 등 반환소송 및 탈퇴가 이루어지고 있다. 원고 A, B도 피고로부터 같은 취지의 약속을 받았다). 또한, 앞서 본 약속의 존재, 소송의 추이 등에 비추어 보면, 앞으로 조합원 분담금 등의 반환을 구하는 조합원이 늘어날 것으로 보인다.

④ 피고는 2020. 4. 30. 기준으로 예금 123,004,179원만 사업 자금으로 보유하고 있는 상태이고, 짧은 기간 내에 사업 자금을 확보하리라는 기대를 할 수 없는 상태이다. 그런데 피고가 조합설립 인가를 받고, 이 사건 사업을 계속 추진하기 위해서는 사업 부지에 관한 사용승낙을 받아야 하는바, 사업 자금 없이는 사용승낙을 받기 어려울 것으로 예상되고, 위에서 본 바와 같이 현재 다수의 조합원들이 조합분담금 등의 반환을 구하고 있어 더욱 그러하다.

⑤ 피고가 조합설립 인가를 받아 이 사건 사업에 관한 사업계획승인을 받기 위해서는 사업 부지의 95% 이상에 대항하는 토지의 소유권을 취득하여야 한다. 그런데 피고는 사업 부지 중 6,175.26㎡의 소유권을 취득하였다고 주장하나, 이를 확인할 수 있는 자료가 없다. 설령 소유권을 확보한 토지가 있다고 하더라도, 해당 토지에 관하여 조합원 분담금 등 반환 소송에서 승소한 조합원들에 의한 강제집행이 예상되므로, 소유권을 계속 유지할 수 있을지도 의문이다.

3) 원고들은 피고의 이 사건 조합가입계약상의 의무가 이행불능 상태에 있다는 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제할 수 있고, 원고들의 해제의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2020. 1. 20. 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백하다. 따라서 이 사건 조합가입계약은 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고들에게 계약 해제에 따른 원상회복으로 원고들에게 원고들이 피고에게 지급한 조합원 분담금 등 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고들의 계약 해제 주장을 받아들이는 이상 원고들의 나머지 주장은 더 나아가 판단하지 아니한다).

다. 소결론

따라서 피고는 원고 A에게 88,205,800원, 원고 B에게 87,246,800원, 원고 C에게 87,727,200원

및 위 각 돈에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 1. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 안병욱, 판사 노미정, 판사 김부성