

서울남부지방법원 2021. 3. 31 선고 2020가단234907 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울남부지방법원 2021. 8. 19 선고 2021나56419 판결

서울남부지방법원 2021. 3. 31 선고 2020가단234907 판결

전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 오인철, 최동욱, 하희진

피 고 1. C지역주택조합 추진위원회

2. 주식회사 D

피고들 소송대리인 법무법인 엘케이비앤파트너스

담당변호사 권혁, 김종근, 김진휘, 이평희

변 론 종 결 2021. 3. 3.

판 결 선 고 2021. 3. 31.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고들에게 각 48,148,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C지역주택조합 추진위원회(이하 ‘피고 추진위원회’라고 한다)는 서울 영등포구 E 일원 공동주택 등 신축사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)을 위한 주택법 소정의 지역주택조합 설립을 추진하는 추진위원회이고, 피고 주식회사 D(이하 ‘피고 회사’라고 한다)는 피고 추진위원회의 업무대행사이다.

나. 원고 A는 2016. 8. 15.경, 원고 B는 같은 달 17.경, 각 이 사건 사업으로 신축될 공동주택을 분양받기 위하여 향후 피고 추진위원회가 설립하는 지역주택조합에 가입하는 내용의 가입신청을 하고, 각 위 가입신청일과 같은 날 피고 회사를 통해 피고 추진위원회(다만 피고 추진위원회는 향후 위 피고가 설립하는 “가칭 C지역주택조합”의 이름을 사용하였고, 이하 같다)와 조합가입계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라고 한다).

다. 이 사건 계약 체결 이후 피고 추진위원회에, 원고 A는 2016. 8. 17. 위 계약서 제7조 제5항

2)호에 따른 업무대행비 2,500만 원(1차 계약 시 관리용역비) 및 같은 항 1)호에 따른 계약금 500만 원(1차 계약금), 2016. 10. 7. 같은 항 1)호에 따른 계약금 18,148,000원(2차 계약금), 합계 48,148,000원을, 원고 B는 2020. 5. 4.경 위 계약서 제7조 제5항 2)호에 따른 업무대행비 2,500만 원(1차 계약 시 관리용역비) 및 같은 항 1)호에 따른 계약금 23,148,000원(계약금), 합계 48,148,000원을 각 지급하였다

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들

- 1) 피고들은 원고들에게 사업계획 승인 전이어서 동, 호수를 특정할 수 없음에도 특정한 동, 호수를 배정할 것처럼 명시하고 이 사건 사업부지의 현황에 관하여 “준주거지역”이고 “용적률 499.97%”라고 고지하여 원고들을 기망하거나 착오를 유발하였고, 이로 인하여 원고들은 이 사건 계약을 체결하고 피고 추진위원회에 돈을 지급하였다. 원고들은 사기를 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 계약을 취소한다(원고들은 사업부지 확보 비율 및 중도금 대출 무이자에 관한 기망 주장은 철회하였다).
- 2) 피고 추진위원회가 이 사건 사업을 위하여 구성된 지 수년이 경과하였음에도 조합설립인가도 받지 못하는 등 정상적인 사업수행이 불가능한 상황이고, 이러한 사업 지연은 이 사건 계약 체결 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정변경에 해당한다. 위와 같은 사정에 더하여 이 사건 사업부지의 확보가 부진하고 피고 추진위원회의 사업의지도 불명한 점 등에 비추어 보면 위 피고의 이 사건 계약상 의무는 이행지체 내지 이행불능상태에 있다. 이와 같은 이유로 원고들은 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 계약을 해제한다.
- 3) 지역주택조합이 설립인가를 받기 전까지는 조합원은 임의로 조합을 탈퇴하고 조합원 분담금 전액을 반환받을 수 있으므로 원고들은 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 계약을 임의로 탈퇴한다.
- 4) 따라서 피고 추진위원회는 이 사건 계약의 실효에 따른 부당이득의 반환으로서, 피고들은 위 1) 기재와 같은 기망행위를 한 공동불법행위자로서 공동하여, 원고들에게 청구취지 기재 돈을 지급할

의무가 있다.

나. 피고들

- 1) 동호수의 지정은 예상을 기재한 것으로서 확정적인 것이 아니고 이를 미리 안내하였으며, 사업부지 현황은 지역주택조합사업의 특성상 향후 지구단위계획을 수립하고 용도구역, 용도지역을 변경하여 사업을 진행하겠다는 의미이며 사업계획이 인허가 과정에서 변경될 수 있음을 미리 안내하였으므로, 기망이라고 할 수 없다.
- 2) 단순히 장기간 사업지연이 되었다는 사유만으로는 사정변경을 이유로 이 사건 계약을 해제할 수 없다. 피고 추진위원회는 총 1,991.55㎡의 사업부지와 사업부지 소유자 중 61% 이상의 동의를 확보한 상태인바, 이 사건 계약상 의무가 이행불능상태에 있지도 않다.
- 3) 피고 추진위원회의 규약상 임의탈퇴가 허용된다고 볼 수 없고, 설령 탈퇴가 가능하다고 하더라도 피고 조합추진위원회로서는 업무대행비 등 공동부담금을 공제한 나머지 금원만을 반환할 의무가 있을 뿐이다.

3. 피고 추진위원회에 대한 청구에 관한 판단

가. 사기 취소 주장에 관한 판단

1) 동호수 관련 기망 부분

갑 제1호증의 1, 2의 각 기재에 의하면 ① 원고들이 피고 추진위원회의 가입신청서를 작성하면서 동호수 부분에 “F 호”, “G 호”를 각 수기로 기재한 사실은 인정할 수 있으나, 다른 한편 ② 같은 신청서 바로 아래에는 “동 호수는 사업계획 승인 이후 착공 전 추첨 후 기입 예정”이라고 기재되어 있고, ③ 이 사건 계약 제7조 제9의 ④항에도 “동 호수 추첨은 사업계획 승인 이후 착공 전 실시하며”라고 기재되어 있다.

위 ②, ③에 비추어 위 ①만으로는 피고들이 특정한 동, 호수를 배정할 것처럼 원고들을 기망하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 이 부분 원고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 사업부지 현황 관련 기망 부분

앞서 본 증거와 에 갑 제7, 8호증(가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 이 사건 계약에서는 이 사건 사업부지의 현황에 관하여 “지역지구 : 준주거지역”이라고 명시하는 한편 이를 전제로 사업 예상규모에 관하여 “용적율 410.57%”, “지하2층/지상 39층/아파트 15개동”을 적시하였고(제2조), “가(2층 ~ 5층), 나(6층 ~ 10층), 다(11층 ~ 15층), 라(16층 ~ 20층), 마(21층 ~ 25층), 바(26층 ~ 30층), 사(31층 ~ 35층), 아(36층 ~ 39층)”로 나누어 조합원을 모집하고, 위 구분에 따라 분담금을 다르게 책정하였던 사실(제7조), ② 이 사건 사업과 관련된 홍보자료에도 “지역 / 지구”에 관하여 “준주거지역, 일반 3종 주거지역” 또는 “준주거지역”, “규모”에 관하여 “지하 2층 ~ 지상 39층 / 총 1932세대” 또는 “지하 2층 ~ 지상 35층, 총 2619세대”, “용적율” “410.57%” 또는 “499.97%”라고 각 기재되어 있었던 사실, ③ 그런데 이 사건 사업부지는 이 사건 각 계약 체결 당시부터 현재까지 ‘2종 일반주거지역(7층 이하)’인 사실을 인정할 수 있고, 한편 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조 제1항 및 동법 시행령 제71조 등에 의하면, 도시관리계획상의 ‘2종 일반주거지역’에 건축가능한 아파트의 최대 층수는 2016년 당시부터 현재까지 ‘7층 이하’이고, 그 이상 층고의 아파트를 건축할 수 없도록 규정하고 있다. 위 인정사실과 관계 법령에 의하면 사업부지가 준주거지역인지 여부는 이 사건 사업의 핵심적 내용인 ‘지상 35층 내지 39층인 고층 대단위 세대 아파트’의 건축 가능 여부와 직결되므로 이 사건 계약의 중요한 부분에 해당하는데, 피고 추진위원회는 이 부분을 허위로 고지하였다. 피고 추진위원회는 지구단위계획을 수립하고 용도구역, 용도지역을 변경하여 사업을 진행하겠다는 의미라고 주장하나, 이 사건 계약 제2조에는 “사업부지 현황”으로 위와 같이 기재되어 있고, 제출된 증거를 모두 살펴보더라도 이 부분은 현황이 그러하다고 고지하거나 홍보하고 있을 뿐 그와 같이 변경할 계획임을 알리거나 이를 암시하는 내용은 없다. 한편 이 사건 계약 제2조 하단에 “※ 상기 사업개요는 향후 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있으며 사업계획승인시 확정됨”이라고 기재되어 있고, 제16조 제10항에 “제2조의 사업계획 인허가 및 사업구역계획 변경(토지매입)에 따라 다소 변경될 수 있음을 인지하며 이에 따라 동 호수 및 세대수가 다소 변경되더라도 일체의 이의를 제기하지 않도록 한다.”라고 기재되어 있으나, 이는 모두 “사업 예상규모”와 관련한 내용으로 보일 뿐 “

사업부지 현황”을 가리킨다고 볼 수 없고, 7층 이하의 아파트 건축이 가능한 것과 35층 내지 39층 규모의 고층 아파트를 건축하는 것은 “다소 변경” 되는 것이라고 볼 수도 없다. 나아가 지구단위계획이 수립되고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제50조에 따라 도시관리계획으로 결정이 되면 이 사건 사업부지의 현황이 변경될 가능성이 있을 뿐 변경될 것이라고 단정할 수도 없을뿐더러 이 사건 계약의 체결 이래 이 사건 변론 종결일 현재까지 관련 신청조치 이루어진 바 없다. 따라서 이를 이유로 하는 원고들의 이 사건 계약 취소는 적법하고, 그와 같은 의사표시가 포함된 이 사건 소장 부분이 2020. 5. 18. 피고 추진위원회에 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 이 사건 계약은 취소되었다.

나. 소 결

이 사건 계약이 취소된 이상 피고 추진위원회는 원고들에게 원고들이 피고 추진위원회에 각 지급한 48,148,000원 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(사기취소를 이유로 하는 원고의 부당이득반환청구를 인용하는 이상 원고가 이와 선택적으로 주장하는 나머지 청구에 관하여는 나아가 살피지 아니한다).

4. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

이 사건 계약서 및 이 사건 사업 관련 홍보자료에 이 사건 사업부지가 준주거지역이고, 지상 35층 내지 39층 규모의 고층 아파트 대단위 세대가 건축될 수 있는 것처럼 기재되어 있었던 사실, 그러나 이 사건 사업부지는 7층 이하의 아파트만 건축이 가능한 2종 일반주거지역인 사실은 위 3.의 가항 2)에서 본 바와 같다. 한편 피고 회사의 업무 내용에 비추어 갑 제7호증의 2, 을 제1호증은 피고 회사가 만든 것으로 보이고, 피고 회사의 직원이 이 사건 계약 체결도 대행한 것으로 보인다.

위와 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 피고 회사 직원이 이 사건 계약의 중요내용에 관하여 허위로 분양광고 및 홍보를 하여 원고들을 기망하였고, 원고들이 이에 속아 이 사건 계약을 체결하고 피고 추진위원회에 각 48,148,000원을 지급하는 손해를 입었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 회사는 불법행위로 인한 손해배상으로서 원고들에게 각 48,148,000원 및 이에 대하여

원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2020. 5. 19.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 피고 회사의 손해배상 의무와 앞서 본 피고 추진위원회의 부당이득반환의무는 부진정연대의 중첩관계에 있으므로 피고 회사는 피고 추진위원회와 공동하여 위 돈을 지급할 의무를 부담한다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최희준