

서울남부지방법원 2021. 6. 29 선고 2020가단239513 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울남부지방법원 2022. 1. 14 선고 2021나62643 판결

서울남부지방법원 2021. 6. 29 선고 2020가단239513 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 하희진, 김진우

피 고 1. B지역주택조합 추진위원회

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 엘케이비앤파트너스

담당변호사 권혁

변론종결 2021. 3. 16.

판결선고 2021. 6. 29.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 이 사건 소 중 10,000원 및 이에 대한 지연손해금 청구 부분을 각 각하한다.

2. 피고들은 공동하여 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2020. 5. 30.부터 2021. 6. 29.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 피고들이 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 30,010,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B지역주택조합 추진위원회(이하 ‘피고 조합추진위원회’라 한다)는 서울 영등포구 D 일원에 공동주택 신축사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진할 목적으로 주택법에 근거하여 설립된 단체이고, 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 회사’라 한다)는 이 사건 사업 추진을 위하여 피고 조합추진위원회와 조합관리용역계약을 체결한 업무대행사이다.

나. 원고는 2016. 11. 15. 피고 조합추진위원회와 사이에 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 중 전용면적 85㎡의 E호를 분양받기 위하여 조합가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였고 계약서의 사업개요는 다음과 같다.

제2조 [사업개요(사업계획)](전체)

1) 사업부지 현황

① 주소지: 서울 영등포구 D 일원

② 면적: 56,322.79㎡(17,037.64평)

③ 지역지구: 준주거지역

2) 사업 예상규모

① 연면적: 269,092.46㎡(81,400.47평)

지상층: 188,552.46㎡(57,037.12평) 지하층: 80,540.00㎡(24,363.35평)

② 용적률: 410.57%

③ 규모: 공동주택(분양) 1,494세대, 공동주택(임대) 438세대, 총 1,932세대, 부대복리시설, 근린생활시설, 지하 2층/ 지상 39층/ 아파트 15개동.

1. 사업규모(1차)

1) 사업부지 현황

① 주소지: 서울 영등포구 D 일원

② 면적 : 27,236.75㎡(8,239.11평)

③ 지역지구: 준주거지역

2) 사업 예상규모

① 연면적: 92,287.07㎡(27,916.38평)

지상층: 67,754.06㎡(19,890.60평) 지하층: 26,454.46㎡(8,002.47평)

② 용적률: 298.98%

③ 규모: 공동주택(모집) 613세대, 공동주택(임대) 95세대, 부대복리시설, 근린생활시설, 지하2층/ 지상38층/ 아파트 7개동.

2. 사업규모(2차)

1) 사업부지 현황

① 주소지: 서울 영등포구 D 일원

② 면적: 29,086.05㎡(8,798.53평)

③ 지역지구: 준주거지역

2) 사업 예상규모

① 연면적: 168,979.69㎡(51,116.36평)

지상층: 116,294.40㎡(35,179.06평) 지하층: 52,685.26㎡(15,937.29평)

② 용적률: 485.93%

③ 규모: 공동주택(모집) 881세대, 공동주택(임대) 343세대, 부대복리시설, 근린

생활시설, 지하2층/ 지상39층/ 아파트 8개동

※ 상기 사업개요는 향후 사업추진 및 인·허가 과정에서 변경될 수 있으며 사업계획

승인 시 확정됨

다. 원고는 피고 조합추진위원회에게 2016. 11. 15. 업무대행비 25,000,000원, 계약금

5,000,000원 합계 30,000,000원을 지급하였다.

라. 피고 조합추진위원회는 현재까지 이 사건 사업 시행을 위한 주택조합설립인가를 신청하지 않고 있고 이 사건 사업부지는 도시관리계획상 2종 일반주거지역에 속하는 곳으로 관련법령상 용도변경 없이는 그 지상에 7층을 초과하는 아파트를 건축할 수 없도록 되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고들은 원고에게 원하는 동, 호수를 배정받을 수 있는 것처럼 원고에게 거짓말을 하였고, 이 사건 사업부지가 7층까지만 건축이 가능한 2종 일반주거지역임에도 용적률 410.57%로 공동주택 1,494세대의 35층 내지 39층에 이르는 고층아파트를 건축할 수 있는 준주거지역이며 사업일정은 “2017. 2. 조합설립인가, 2017. 10. 사업승인완료, 2020. 12. 준공 및 입주예정”으로 되어 있는 등 사업부지 현황, 일정 및 동호수 등 중요한 계약내용에 대하여 원고들을 기망하여 이 사건 계약의 체결에 이르게 하였으므로 피고들은 공동불법행위자로서 원고에게 기납입한 대금 상당을 배상할 책임이 있다. 또한 위와 같이 피고 조합추진위원회는 위와 같이 원고를 기망하여 이 사건 계약의 체결에 이르게 하였으므로 이를 취소한다.

나. 원고가 피고들로부터 고지받은 사업일정은 “2017. 2. 조합설립인가, 2017. 10. 사업승인완료,

2020. 12. 준공 및 입주예정”으로 되어 있으나, 이 사건 계약 후 수년이 경과하였음에도 조합설립인가도 받지 못하는 등 정상적인 사업수행이 불가능한 상황이고, 이러한 사업 지연은 이 사건 조합가입계약 체결 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정변경에 해당하거나 이행불능에 해당하므로 이를 이유로 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 계약을 해제한다.

다. 피고 조합추진위원회는 조합설립인가를 받지 않았고 조합규약상 가입자의 탈퇴를 허용하지 않는 규정도 부존재하므로 지역주택조합이 설립인가를 받기 전까지는 임의로 조합을 탈퇴할 수 있어 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 탈퇴의 의사를 표시한다.

라. 따라서 피고 조합추진위원회는 원고에게 기지급 대금 상당의 불법행위에 기한 손해배상 또는 부당이득금 내지 원상회복의무 이행으로서 기지급 대금 상당을 반환할 의무가 있고, 피고 회사는 기망행위를 한 불법행위자로서 피고 조합추진위원회와 공동하여 원고에게 기지급 대금 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

3. 이 사건 소 중 30,000,000원을 초과하는 10,000원 및 이에 대한 지연손해금 청구 부분의 적법 여부에 관한 판단

청구의 원인은 소장의 필수적 기재 사항이다(민사소송법 제249조 제1항). 그런데 원고의 소장에는 위 부분에 관한 아무런 청구원인의 주장이 없고 이 사건의 사실관계에 비추어 주장할 내용도 있어 보이지 않아 그 흠결을 보완할 여지도 없다. 단지 소액사건으로서의 심판을 피하기 위하여 30,000,000원을 초과하여 10,000원을 더해 기재한 것으로 보일 뿐이다. 결국, 이 사건 소 중 위 부분은 부적법하다.

4. 나머지 청구 부분에 관한 판단

가. 손해배상청구권의 발생

위 인정사실과 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면 피고들은 이 사건 계약의 체결 당시 원고를 기망하여 계약을 체결하도록 하여 불법행위가 성립한다.

1) 거래에 있어서 일반상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있을 정도의 과장이나 허위를

넘어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다.

2) 이 사건 계약 당시 이 사건 사업부지는 2종 일반주거지역에 해당하여 7층 아파트만 건축할 수 있는 상태임에도 원고에게 교부된 계약서, 사업계획서, 사업내용 고지자료에는 사업부지의 현황을 준주거지역으로 명시하였고 사업예상규모나 배치도에 F동부터 G동은 18층 내지 38층, H동부터 I동은 35층 내지 39층까지 지을 수 있는 것으로 표시하여 원고도 J동 17층 아파트를 지정하여 이 사건 계약을 체결하였다. 이러한 사업부지의 현황이나 사업예상규모 및 배치도는 조합사업의 진척속도와 조합원분담금 및 사업변경 여부 등 사업의 성패를 좌우할 수 있는 핵심적인 고려요소로 조합가입계약에 있어 중요한 사항에 해당한다.

3) 피고들은 갑 제5호증 ‘조합 예상진행 일정’에 2016. 9. 지구단위계획을 접수하여 2016. 12. 지구단위계획심의를 완료하는 것으로 기재하고 있고 ‘조합아파트의 이해’ 자료에 주거지역을 준주거지역으로 변경하여 용적률 300%를 499.97%로 상향조정할 예정이라고 원고에게 고지하였으므로 사업부지에 대하여 원고를 기망한 사실이 없다고 주장하나, 지구단위계획 변경일정이 7층 아파트까지 지을 수 있는 2종 주거지역을 35층 내지 39층까지 지을 수 있는 준주거지역으로 변경하는 내용으로 고지되어 있지 않고 ‘조합아파트의 이해’ 자료는 2018. 4. 25. 기준으로 되어 있어 이 사건 계약 당시 원고에게 고지된 자료로 보기도 어렵다. 또한 이 사건 계약은 2016. 11. 15. 체결되었고 위 ‘조합 예상진행 일정’은 2016. 9. 사업부지를 준주거지역으로 변경하는 지구단위계획을 접수하여 2016. 12. 심의를 마치는 것으로 되어 있으나 이 사건 계약일로부터 4년이 경과한 현재까지도 지구단위계획의 수립은 이루어지지 않은 것으로 보인다.

4) 피고들은 이 사건 계약 당시 사업개요는 향후 사업추진 및 인·허가 과정에서 변경될 수 있고 원고는 사업계획이 인·허가 및 사업구역계획변경에 따라 변경될 수 있음을 인지하며 이에 따라 동호수 및 세대수가 다소 변경되더라도 일체의 이의를 제기하지 아니한다고 확인하여 용도지역 및 용적률을 기망하지 않았다고 주장하나, 이 사건 계약 당시 피고들은 사업부지의 현황을 준주거지역으로 기재하였고 사업예상규모도 이에 맞추어 35층 내지 39층의 아파트를 다수 건립하는 것으로 되어 있어 원고는 이러한 사업현황을 토대로 이 사건 계약을 체결한 것으로 보이고 용도지역의

변경이 이루어지지 않을 수도 있어 7층 이하의 아파트만 지을 수 있는 상황까지 용인한 것으로 볼 수는 없다.

5) 피고 회사는 업무대행사로서 피고 조합추진위원회를 대신하여 주택조합 가입자를 모집하는 업무를 수행하였으며 그 과정에서 사업계획서, 사업내용 고지자료 등을 원고에게 교부한 것으로 보인다.

나. 손해배상의 범위

위와 같이 피고들은 공동불법행위자로서 앞서 본 바와 같이 원고가 피고 조합추진위원회에 2016. 11. 15. 지급한 업무대행비 25,000,000원, 계약금 5,000,000원 합계 30,000,000원의 손해를 배상할 책임이 있다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 불법행위일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 다음날임이 기록상 분명한 2020. 5. 30.부터 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 6. 29.까지는 민법 소정의 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 피고 조합추진위원회에 대하여 이 사건 계약취소에 따른 부당이득 반환, 사정변경에 따른 해제에 기한 원상회복, 주택조합 임의탈퇴에 따른 분담금 반환을 선택적으로 청구하고 있으나, 위와 같이 불법행위에 기한 손해배상청구를 인용하는 이상 다른 청구원인에 대하여는 판단하지 아니한다. 위 특례법 소정의 지연손해금률이 이 판결 선고 다음날부터 적용되는 것은 이 사건 소 중 일부가 각하되어 원고 전부 승소가 되지 않는 결과에 따른 것이므로 위 선택적 청구에 관한 판단에 따라 결과를 바꿀 수 있는 부분이 아니다).

5. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 위 3항 청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하고, 원고의 위 4항 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유진현