

서울북부지방법원 2021. 9. 14 선고 2020가단105545 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울북부지방법원 2022. 6. 16 선고 2021나39875 판결

서울북부지방법원 2021. 9. 14 선고 2020가단105545 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 김진우, 하희진

소송복대리인 변호사 이진성

피 고 B 지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 평화 담당변호사 김은철

변론종결 2021. 6. 15.

판결선고 2021. 9. 14.

주문

1. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 3/100은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 30,100,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 선택적으로, 계약해제로 인한 원상회복청구, 임의탈퇴에 따른 분담금반환청구, 계약취소로 인한 부당이득반환청구를 하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 주택법령에 따라 서울 노원구 C 일대 121,985㎡(이하 ‘이 사건 사업부지’라 한다)에서 지역주택조합 아파트를 건설하여 조합원들에게 분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행할 지역주택조합 설립을 추진하기 위해 결성된 단체이다.

나. 1) 원고는 2020. 1. 31. 피고의 업무대행사인 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)를 통하여 피고와 사이에, 원고는 향후 피고가 설립하는 지역주택조합에 가입하기로 하고 피고의 조합결성 행위 및 이 사건 사업의 추진을 위한 업무집행에 동의하며, 피고는 업무대행사인 소외 회사를 통해 이 사건 사업을 추진하여 원고에게 아파트 1세대(E호)를 공급하기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 조합가입계약서 제4조 4항에는 ‘업무대행사의 조합사업시행 용역에 대한 업무대행비는 조합원이 조합가입 계약일로부터 조합아파트 입주시까지 피고의 조합사업 시행 업무대행에 대한 보수로서, 업무대행비에 대하여는 조합원과는 별도의 회계정산 절차를 거치지 않으며, 조합원은 피고, 업무대행사, 시공사, 자금관리사에게 이에 대한 반환 등의 어떠한 청구나 이의를 제기할 수 없다.’고 되어있다.

다. 원고는 이 사건 조합가입계약에 따라 2020. 1. 31. 자금관리사인 F 주식회사의 우리은행계좌로 분담금의 일부로 30,000,000원을 송금하였다.

라. G는 2017. 5.경부터 2020. 9.경까지 피고의 대표자인 추진위원장이었다.

G와 소외 회사의 실질적 운영자인 H 등은 “피고가 이 사건 사업의 시행을 위한 토지 사용권원의 확보에 필요한 최소한의 자금조차 마련하지 않고 달리 재산 능력이 없었을 뿐만 아니라 이 사건 사업부지는 사유지 62%와 국공유지 38%로 구성되어 있는데 2017. 5.경 조합원 모집 당시 확보한 토지 사용권원은 1.9%에 불과하였고 2020. 3. 1. 기준으로 22%에 불과하였으며, 사유지를 전부 확보하더라도 국공유지를 담당하는 관청이 애초부터 ‘사기’라며 강하게 반대하고 있었으므로 66.7% 이상의 확보는 원시적으로 불가능하고, 국공유지를 제외하고는 12종 일반주거용도지역으로 구성되어 있고 이중 2종 일반주거용도지역도 7층으로 제한될 뿐만 아니라 약 60%를 차지하는 1종의 경우에는 두 단계 이상 조정될 수가 없었으므로 25층 이상의 아파트를 건립할 수 없는 등 이 사건 사업을 정상적으로 추진할 의사나 능력이 전혀 없었음에도, I 등 246명을 B 지역주택조합의 조합원으로 모집하면서 2017. 7. 14.부터 2019. 12. 11.까지 합계 9,142,204,800원을 편취하였다”는 등의 공소사실로 2020. 5. 7. 서울북부지방법원 2020고합132호로 기소되었고, 위 법원은 2021. 8. 27. G, H 등의 위 사기 범죄사실 등에 대하여 유죄판결을 선고하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 갑 제2, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 원고의 주장

원고는 선택적으로 아래와 같이 주장한다.

① 임의탈퇴에 따른 분담금반환청구에 관한 주장

이 사건과 같이 지역주택조합이 설립인가를 받기 전까지는 조합 규약 등에 조합원의 탈퇴를 허용하지 않는다는 규정이 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 있으므로,

원고의 임의탈퇴 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고에게 송달됨으로써 이 사건 조합가입계약은 실효되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 조합계약에 따라 지급받은 돈을 반환할 의무가 있다.

② 기망을 원인으로 한 계약 취소에 따른 부당이득반환청구에 관한 주장 피고는 이 사건 조합가입계약 당시 설립인가 전이어서 아파트의 세대수조차 확정되지 않은 상태임에도 마치 특정 동호수가 확정되어 원고에게 '호'를 분양해 줄 것처럼 하였고, 이 사건 사업이 무산될 경우 조합원 총회의 의결을 통하여 분담금 및 업무추진비를 환불한다고 거짓말을 하는 등으로 원고를 기망하였다. 따라서 원고는 기망을 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소하는 바이므로, 피고는 원고에게 이 사건 조합계약에 따라 지급받은 돈 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

③ 계약해제로 인한 원상회복청구에 관한 주장

피고가 이 사건 사업을 추진한지 4년여가 경과하였음에도 피고의 토지 사용권원 확보율이 피고가 지역주택조합 설립인가를 받기 위하여 필요한 토지 사용권원 확보율에 훨씬 미달하는 22%에 불과하고, 피고에게 사업 부지를 매수할 자금도 없고 이를 조달할 능력이 없으므로, 피고가 이 사건 사업을 추진하여 지역주택조합 설립인가를 받는 등으로 원고로 하여금 아파트 1세대를 공급받을 수 있도록 해주는 것은 불가능한 상태로 되었다고 할 수 있다. 따라서 원고는 피고의 위 이행불능을 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제하므로, 피고는 원고에게 원상회복의무로 기지급된 돈과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 계약해제로 인한 원고의 원상회복청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

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

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위에서 거시한 증거들과 갑 제10호증, 을 제9호증의 각 기재에다가 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 사정 즉, ○ 피고는 2017년경부터 이 사건 사업을

추진해 왔으나 무려 4년여가 경과한 이 사건 변론종결 당시에도 관할관청에 조합설립인가 신청조차 하지 못한 점, ○ 구 주택법(2020. 1. 23. 법률 제16870호로 개정되기 전의 것) 제11조 제2항에 의하면, 주택조합설립인가를 받기 위해서는 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하는데, 이 사건 사업부지(사유지 62%, 국공유지 38%) 중 사유지에 대한 피고의 토지사용권원의 확보비율은 이 사건 조합가입계약 체결 무렵 22%에 불과하였고, 피고가 이 사건 사업의 시행을 위한 토지 사용권원의 확보에 필요한 최소한의 자금조차 확보하지 못한 것으로 보이며, 국공유지를 관리하는 관할관청이 이 사건 사업을 강하게 반대하고 있어 피고의 조합설립인가를 위한 80% 이상의 토지사용권원 확보가 사실상 불가능하여, 피고가 주택조합설립인가를 받는 것을 기대하기 어려운 상태인 점, ○ 피고의 대표자이던 G와 소외 회사의 실질운영자인 H 등이 이 사건 사업을 정상적으로 시행할 의사나 능력이 없음에도 다수의 피해자들과 조합원으로 모집하면서 업무추진비 등 명목으로 돈을 받아 편취하였다는 공소사실 등으로 유죄판결을 선고받았고, 위 범죄사실에 관련한 피해자들의 피해액이 무려 91억 4,200여만 원임에 비하여, 이 사건 사업의 자금관리사인 F이 보관하는 자금은 46억 9,700여만 원에 불과하므로, 피고가 이 사건 사업 추진을 위한 자금을 확보하고 있다고 보기 어렵고, 피고가 이를 확보할 능력이 있다고 볼 만한 별다른 자료가 없는 점 등을 종합하면, 피고가 지역주택조합을 설립하여 원고로 하여금 아파트 1세대를 공급받을 수 있도록 해주기로 하는 내용의 이 사건 조합가입계약은 이행의 실현을 기대할 수 없어 이행불능 상태에 이르렀다고 봄이 타당하고, 피고가 제출한 증거들만으로는 이와 달리 볼 수 없다.

한편, 이 사건 조합가입계약이 피고의 귀책사유로 이행불능되었음을 이유로 이를 해제한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2020. 2. 27. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

다만 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 조합가입계약에 따라 피고에게 위 3,000만 원을 지급하였다고 할 수 있고, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 위 3,000만 원 외에 추가로 돈을 지급하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 조합가입계약은 피고의 귀책사유로 이행불능되었고, 이를 이유로 한 원고의 계약해제의 의사표시로 적법하게 해제되었다 할 것이어서, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게

계약해제에 따른 원상회복으로 기지급된 위 3,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 2. 28.로부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

2) 피고의 주장 및 판단

가) 피고의 주장

이 사건 조합가입계약서 제4조 4항에 '업무대행비에 대하여는 조합원과는 별도의 회계정산을 거치지 않으며, 조합원은 피고와 업무대행사 및 시공사, 자금관리사에게 이에 대한 반환 등 어떠한 청구나 이익을 제기할 수 없다'고 되어 있으므로, 원고는 피고에 대하여 위 기지급된 3,000만 원 중 업무대행비 2,500만 원의 반환을 구할 수 없다.

나) 판단

이 사건 조합가입계약서 제4조 4항의 기재 내용 및 이 사건 조합가입계약의 목적, 원고가 이 사건 조합가입계약에 따라 피고측에게 위 3,000만 원을 지급한 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 이 사건 조합가입계약서 제4조 4항은 피고가 이 사건 사업을 추진하여 조합설립인가 신청 등의 업무를 실제로 수행하는 것을 전제로 한다 할 것이다. 그런데 위에서 본 바에 의하면, 이 사건 조합가입계약 전·후로 피고의 이 사건 사업부지의 토지 사용권원의 확보율에 별다른 변동이 없는 것으로 보이고, 오히려 피고의 추진위원장과 업무대행사인 소외 회사의 실제 운영자 등이 이 사건 사업추진을 위한다는 명목으로 조합가입계약을 체결하고 돈을 편취한 사기의 범죄사실로 형사처벌을 받는 등으로 이 사건 조합가입계약 이후에 이 사건 사업이 거의 추진되지 못하였으며, 피고가 사업추진에 필요한 사업부지 사용권원을 확보하지 못하여 조합설립인가 신청조차 하지 못하는 등으로 이 사건 조합가입계약이 이행불능 상태에 이르렀다고 보는 이상, 설사 원고가 이 사건 조합가입계약에 따라 피고측에게 지급한 위 3,000만 원 중 2,500만 원이 업무대행비에 해당한다고 하더라도, 피고는 이 사건 조합가입계약서의 제4조 4항을 이유로 원고에 대하여 위 2,500만 원의 반환을 거부할 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 3,000만 원 및 이에 대하여 위 2020. 2. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(원고가 선택적으로 위 각 청구를 하면서 피고에 대하여 이 사건 조합가입계약에 따라 기지급된 돈 상당과 그 지연손해금의 반환 내지 지급을 구한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 조합가입계약에 따라 기지급된 돈이 3,000만 원을 초과하지 않음을 이유로 원고의 계약해제에 따른 원상회복청구 중 피고의 원고에 대한 3,000만 원 및 그 지연손해금의 지급의무를 인정하고, 이를 초과하는 피고의 원고에 대한 원상회복의무를 인정하지 않는 이상, 원고의 나머지 선택적 청구에 대하여는 별도로 판단하지 아니한다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김행순