

서울북부지방법원 2021. 9. 2 선고 2020가단105323 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 하희진, 유민경

소송복대리인 변호사 이진성

피 고 B 지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 송기원

변 론 종 결 2021. 7. 1.

판 결 선 고 2021. 9. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

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

나. 원고는 2020. 1. 29. 피고의 업무대행사인 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)를 통하여 피고와, 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 1세대를 공급하기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 조합가입계약에 따라 피고의 자금관리사인 E 주식회사의 우리은행계좌로 업무추진비 30,000,000원을 지급하였다.

[인정 근거] 갑 제1호증의 1, 갑 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 지역주택조합이 설립인가를 받기 전까지는 조합 규약 등에 조합원의 탈퇴를 허용하지 않는다는 규정이 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 있다. 그런데 피고는 지금까지 지역주택조합의 설립인가를 받지 못하였고, 조합계약서 등에 조합의 임의탈퇴를 금지하는 규정이 없다. 따라서 원고의 임의탈퇴 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 때에 이 사건 조합가입계약은 실효되었다.

나. 원고는 다음과 같은 피고의 기망을 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소한다. ① 관할 관청으로부터 지역주택조합사업에 관한 사업계획승인이 있어야 비로소 아파트의 세대수가 확정되고, 아파트의 세대수가 확정되어야 동호수도 확정할 수 있다. 그런데 피고는 원고와 이 사건

조합가입계약을 체결하면서 동호수가 확정된 것처럼 ‘F호’로 기재하여 원고를 기망하였다. ② 이 사건 사업의 사업비용은 조합원들이 낸 분담금에서 충당이 되는데도, 피고는 이 사건 사업의 홍보자료에 중도금 중 일부에 대하여 무이자로 대출을 해준다는 식으로 기재하여 원고를 기망하였다. ③ 피고는 원고와 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 이 사건 사업이 무산될 경우 조합원 총회의 의결을 통하여 분담금 및 업무추진비를 환불한다며 원고를 기망하였다. ④ 피고는 원고와 이 사건 조합가입계약을 체결할 당시 중대형건설사인 G, H이 시공사로 참여할 것처럼 홍보함으로써 원고를 기망하였다. ⑤ 이 사건 사업을 시행하기 위해서는 사업부지의 용도변경이 필요한데도 피고는 이를 원고에게 고지하지 않았고, 사업부지 확보비율도 허위로 고지하였다.

다. 피고는 이 사건 사업을 추진한지 4년여가 경과하였음에도 사업부지에 대한 토지사용승낙 비율이 22%에 그치고 사업부지 소유권 확보에 관한 자료도 확인되지 않는다. 또한 사업자금이 남아 있는지 확인되지 않고 오히려 자금을 모두 소진한 것으로 보인다. 따라서 이 사건 사업은 그 시행이 사실상 불가능한 상태에 이르렀다고 할 것이므로 원고는 이 사건 조합가입계약을 이행불능을 이유로 해제한다.

라. 따라서 피고는 원고에게 부당이득금 30,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

원고의 선택적 청구 중 먼저 이행불능에 기한 해제에 따른 원상회복청구에 관하여 본다.

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).

갑 제9, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고는 2017년경부터 이 사건 사업을 추진해 왔는데, 그때로부터 무려 4년여가 경과하였음에도 아직 조합설립인가신청조차 하지 못하고 있는 점, ② 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 토지사용권원의 확보비율이 이 사건 조합가입계약 체결 당시 22%에 불과하였고 그 이후로도 추가적인 토지사용권원의 확보가 이루어지지 않고 있는 것으로 보일 뿐만 아니라, 국공유지를 관리하는 관할관청이 이 사건 사업을 강하게 반대하고 있어 조합설립인가를 위한 80% 이상의 토지사용권원 확보가 사실상 불가능한 상황인 점, ③ 이 사건 사업을 시행하기 위해서는 조합설립인가 후 사업계획승인을 받아야 하고, 이를 위해서는 이 사건 사업부지에 대한 소유권을 확보하여야 하는데, 피고에게 토지소유권확보에 필요한 자금이 마련되어 있거나 체계적인 자금조달계획이 수립되어 있다고 볼 만한 자료가 없는 점, ④ 오히려 피고 및 소외 회사의 임원 및 실질운영자인 I, J, K, L은, 이 사건 사업을 정상적으로 시행할 의사와 능력이 전혀 없음에도 다수의 피해자들을 조합원으로 모집하면서 업무추진비 등 명목으로 돈을 받아 이를 편취하였다는 공소사실 등으로 이 법원 2020고합132, 2020고합251(병합), 2020고합346(병합), 2020고합430(병합), 2021고합221(병합)호로 기소되었고, 이 법원은 2021. 8. 27. 위 사기범행에 대하여 유죄판결을 선고한 점 등을 종합하면, 피고가 지역주택조합을 설립하여 이 사건 사업을 시행한 후 원고에게 아파트 1세대를 공급하기로 하는 내용의 이 사건 조합가입계약은 피고의 귀책사유로 그 이행의 실현을 기대할 수 없다고 봄이 타당하다.

이 사건 조합가입계약의 이행불능을 이유로 이를 해제한다는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2020. 2. 28. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다. 따라서 이 사건 조합가입계약은 이행불능을 이유로 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 업무추진비로 지급받은 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 2. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 청구 중 이행불능에 기한 계약해제에 따른 원상회복청구를 인정한 이상 원고가 선택적으로 구하는 나머지 청구에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김병훈