

서울중앙지방법원 2020. 12. 22 선고 2020가단5084491 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 김진우, 구해성

피 고 1. B지역주택조합 추진위원회

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 엘케이비앤파트너스

담당변호사 김진휘, 이평희, 권혁

변 론 종 결 2020. 12. 1.

판 결 선 고 2020. 12. 22.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 52,991,000원 및 이에 대하여 2020. 4. 3.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 B지역주택조합 추진위원회(이하 ‘피고 추진위원회’라고 한다)는 서울 영등포구 D 일원 공동주택 등 신축사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)을 위한 주택법 소정의 지역주택조합 설립을 추진하는 추진위원회이고, 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 회사’라고 한다)는 피고 추진위원회의 업무대행사이다.

나. 원고는 이 사건 사업으로 신축될 공동주택을 분양받기 위하여 2016. 8. 21.경 향후 피고 추진위원회가 설립하는 지역주택조합에 가입하는 내용의 가입신청을 하고, 같은 날 피고 회사를 통해 피고 추진위원회(다만 피고 추진위원회는 향후 위 피고가 설립하는 “가칭 B지역주택조합”의 이름을 사용하였고, 이하 같다)와 조합가입계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 계약’이라고 한다).

다. 이 사건 계약 체결 이후 원고는 피고 추진위원회에 2016. 8. 22. 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), 2017. 7. 22. 같은 항 1)호에 따른 계약금 22,991,000원(2차 계약금), 합계 52,991,000원을 지급하였다

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

2. 당사자의 주장

가. 원고

1) 피고들은 원고에게 특정한 동, 호수를 배정할 것처럼 명시하고 이 사건 사업부지의 현황에 관하여 “준주거지역”이고 “용적률 499%”라고 고지하여 원고를 기망하거나 착오를 유발하였고, 이로 인하여

원고는 이 사건 계약을 체결하고 피고 추진위원회에 돈을 지급하였다. 원고는 사기를 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 계약을 취소한다(원고는 사업부지 확보 비율 및 중도금 대출 무이자에 관한 기망 주장은 철회하였다).

2) 피고 추진위가 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 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 계약을 해제한다.

3) 지역주택조합이 설립인가를 받기 전까지는 조합원은 임의로 조합을 탈퇴하고 조합원 분담금 전액을 반환받을 수 있으므로 원고는 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, 원고에게 청구취지 기재 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

1) 동호수의 지정은 예상을 기재한 것으로서 확정적인 것이 아니고, 사업부지 현황은 지구단위계획을 수립하고 용도구역, 용도지역을 변경하여 사업을 진행하겠다는 의미이다. 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 728명 중 502명의 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 기재에 의하면 ① 원고가 피고 추진위원회의 가입신청서를 작성하면서 동호수 부분에 “E 호”를 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 원고를 기망하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 사업부지 현황 관련 기망 부분

갑 제1, 7, 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 3층 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 ‘2층 일반주거지역(7층 이하)’인 사실을 인정할 수 있고, 한편 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조 제1항 및 동법 시행령 제71조 등에 의하면, 도시관리계획상의 ‘2층 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 신청조차 이루어진 바 없다. 따라서 이를 이유로 하는 원고의 이 사건 계약 취소는 적법하고, 그와 같은 의사표시가 포함된 이 사건 소장 부분이 2020. 4. 2. 피고 추진위원회에 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 이 사건 계약은 취소되었다.

나. 소 결

이 사건 계약이 취소된 이상 피고 추진위원회는 원고에게 원고가 추진위원회에 지급한 52,991,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 4. 3.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 원고를 기망하였고, 원고가 이에 속아 이 사건 계약을 체결하고 피고 추진위원회에 52,991,000원을 지급하는 손해를 입었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 회사는 불법행위로 인한 손해배상으로서 원고에게 52,991,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2020. 4. 3.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. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.
판사 김영아