

서울중앙지방법원 2021. 11. 26 선고 2020가단5133126 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 8. 18 선고 2021나83088 판결

서울중앙지방법원 2021. 11. 26 선고 2020가단5133126 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 차원 [담당변호사 김진우, 하희진, 유민경]

피고1. B지역주택조합 추진위원회

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 현 [담당변호사 박은경]

변론 종결 2021. 8. 27.

판결 선고 2021. 11. 26.

주문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 68,000,000원 및 이에 대하여 2020. 7. 4.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'라 한다)는 서울 양천구 D 일대에 공동주택 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 지역주택조합의 설립을 추진하는 위원회이다. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라 한다)는 피고 추진위원회와의 용역계약에 따라 이 사건 사업의 실제 업무를 수행하는 업무대행사이다.

나. 원고는 이 사건 사업에 따라 신축될 주택을 분양받을 목적으로 2019. 12. 27.경 피고 추진위원회와 사이에 B지역주택조합 가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하고, 조합원 분담금 등 명목으로 그 무렵부터 2020. 4.경까지 피고 추진위원회에 총 68,000,000원을 납부하였다.

다. 당시 피고들이 제공한 조합가입신청서와 조합가입계약서에는 각각 동·호수란이 있는데, 여기에 원고는 'E호'라고 기재하였다. 또한 피고들은 원고에게 위 동·호수가 표시된 피고 추진위원회 명의의 '안심보장증서(이하 '이 사건 증서'라 한다)'를 제공하기도 하였는데, 여기에는 "조합원 분담금 안심보장 - 조합설립인가 전 사업중단시 환불을 보장합니다(단, 조합원은 조합추진위 및 관계사에 민·형사상의 손해배상을 청구할 수 없고, 조합에 기납부한 금액의 원금만을 돌려받는다)"고 기재되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실 또는 갑 제1호증의 1, 2 및 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 조합가입계약의 취소

(1) 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트는 조합설립인가 후에 지방자치단체로부터 사업계획승인을

받아야만 그 세대수와 규모 등이 정해지므로 조합원에게 배정될 동·호수를 특정할 수 없는데, 피고들은 마치 원고가 E호를 확정적으로 분양받을 수 있는 것처럼 기망하여 이 사건 조합가입계약 체결을 유도하였다.

(2) 또한 주택법상 지역주택조합사업을 하려면 주무관청에 조합원 모집신고를 하여야 하고 조합원의 모집은 사업 진행 척도가 되므로 계약의 중요한 내용을 이루는데, 피고들은 주무관청인 양천구청에 조합원 모집신고를 하지도 않고 원고에게 조합원 가입현황도 부풀려서 이야기하였다. 그뿐만 아니라 이 사건 사업은 아직 조합설립인가 신청단계조차 밟지 못하는 등 현재까지도 제대로 추진되지 않고 있는데, 이 사건 조합가입계약 당시 피고들은 원고에게 사업부지 확보비율이 80%에 이르고 곧 확보가 완료될 것이라고 거짓말하였다.

(3) 한편 이 사건 증서의 '환불보장' 내용은 피고 추진위원회의 총유물인 조합원 분담금의 처분에 관한 것이어서 총회결의를 거쳐야 하지만 총회의 결의나 추인을 받은 사실이 없으므로, 위 증서는 효력이 없다. 그런데도 피고는 마치 사업 중단시 기납입 분담금을 반환하여 줄 것처럼 이 사건 증서를 교부하였는바, 이는 기망행위에 해당한다.

(4) 원고는 피고들의 위와 같은 기망을 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소하는바, 피고 추진위원회는 원고가 납부한 조합원 분담금 68,000,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 피고 C는 소속 직원들로 하여금 원고에게 허위사실을 고지하게 하는 등 불법행위를 저질렀으므로 그에 따른 손해배상으로서 피고 추진위원회와 공동하여 위 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 조합가입계약의 임의탈퇴

이 사건 조합가입계약 제9조 제1항에서는 조합원의 탈퇴절차를 규정하고 있다. 만약 원고가 위 '가'항과 같이 이 사건 조합가입계약을 취소할 수 없다면 위 규정에 따라 피고 추진위원회에서 임의탈퇴하는 바이므로, 피고 추진위원회는 원고에게 부당이득으로 기납부 분담금 68,000,000원을 반환하여야 한다.

다. 이행불능으로 인한 조합가입계약의 해제

피고 추진위원회는 5년 넘게 조합설립인가조차 받지 못하였고 사업부지 및 사업자금을 확보하지도 못하였으며 지주들의 반대로 향후에도 사업을 제대로 추진할 수 없는 상황에 빠져 있다. 그렇다면 이

사건 사업을 내용으로 하는 이 사건 조합가입계약은 이행불능 상태에 있어 원고는 위 계약을 해제하는 바이므로, 그에 따른 원상회복으로서 피고 추진위원회는 원고에게 기납부 분담금 68,000,000원을 반환하여야 한다.

3. 피고 추진위원회에 대한 청구에 관한 판단

가. 이 사건 증서 중 환불보장 조항의 효력

(1) 민법 제275조, 제276조 제1항에 따르면, 총유물의 관리·처분은 정관이나 규약에서 정한 바가 있으면 그에 의하고, 없으면 사원총회의 결의에 의하여야 한다. 한편 주택조합 또는 주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회가 그 업무를 수행하기 위해서는 조합원의 모집 및 위와 같이 모집한 조합원들의 분담금 납부가 필수적이고, 주택조합의 사업추진에 조합원들이 납부한 분담금을 통하여 이루어지므로, 피고 추진위원회가 원고를 포함한 조합원들로부터 수령하여 보유하고 있는 조합원분담금은 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당한다.

(2) 한편 이 사건 증서는 피고 추진위원회가 지역주택조합설립인가를 얻지 못하여 이 사건 사업이 무산될 경우 조합원이 납부한 금액의 원금을 돌려주겠다는 조항을 포함하고 있는데, 이는 총유물인 피고 추진위원회의 조합원들이 납부한 분담금 자체의 감소를 발생시키는 내용이다. 따라서 피고 추진위원회가 이 사건 증서를 발행·교부하려면, 정관이나 규약에서 정한 바가 있으면 그에 따르고, 없으면 총회결의를 거쳐야 한다. 그리고 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 추진위원회의 규약 제23조 제1항 제3호에서는 "예산으로 정한 사항 외에 조합원에 부담이 될 계약"을 총회의 의결사항으로 정하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 그러나 피고 추진위원회가 이 사건 증서의 위 환불보장 조항에 관하여 총회의 의결절차를 거쳤다는 점에 관하여는 아무런 주장·입증이 없으므로, 결국 위 환불보장 조항에는 효력이 없다.

나. 기망행위를 이유로 한 취소권 인정 여부

피고들은 원고에게 위 환불보장 조항이 무효임을 고지하지 않았고, 원고는 이 사건 증서의 기재내용이 당연히 유효하다고 신뢰한 상태에서 이 사건 조합가입계약을 체결하였다고 보인다. 그리고 지역주택조합사업은 사업의 성공 여부와 완료 시기를 예측하기 어렵다는 점에서, 위 증서의 환불보장 조항은 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결하는 데 중요한 동기가 되었을 것으로 넉넉히 이해되므로,

결국 원고는 기망을 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소할 수 있다고 봄이 타당하다.

다. 피고들의 주장에 관한 판단

(1) 증서의 단순교부는 기망행위가 아니라는 주장 (가) 피고들은, "이 사건 증서는 피고 추진위원회의 명의로 된 문서일 뿐이어서 원고와 피고 추진위원회 사이에 그에 관한 약정이 이루어졌다고 볼 수도 없고, 그것이 언제 교부되었는지, 원고가 그에 관한 설명을 들었는지 여부조차 알 수 없으므로, 위 증서를 교부한 것을 두고 기망행위로 볼 수는 없다"는 취지로 주장한다.

(나) 그러나 갑 제1호증의 3, 제5호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 증서는 그 내용으로 미루어 이 사건 사업의 안정성을 강조함으로써 조합가입계약 체결을 유도하는 것을 주목적으로 발행되었음이 명백하므로, 이 사건 조합가입계약 체결 당시에 원고에게 교부되었거나 적어도 위 계약체결 이전에 원고에게 그에 관한 설명이 이루어졌을 것이라고 충분히 예상할 수 있는 점, ② 이 사건 증서의 환불보장 조항은 조합원의 권리와 직접 관련 있는 사항에 관한 확약에 해당하므로, 만약 위 조항이 유효하다면 비록 원고와의 쌍방 합의에 의한 형식이 아니더라도 피고 추진위원회는 이에 구속되는 점, ③ 이 사건 증서는 통상의 홍보자료와 달리 인증마크가 그려진 별도의 정갈한 문서 형태로 교부되었으므로, 조합원들의 입장에서는 그 내용이 반드시 지켜질 것이라고 기대할 수밖에 없고, 그중 환불보장 조항은 앞서 본 것과 같이 조합가입계약을 체결하는 데 결정적인 영향을 미쳤을 것으로 보이는 점, ④ 피고들의 업무대행직원인 분양상담사 F은 2019. 12. 13.경 원고에게 이 사건 사업에 관하여 전반적으로 소개하면서 "내년 설립인가 신청예정(늦춰지거나 지지부진일 시 고객요청시 전액 환불 원금 보장!)"이라는 문구를 포함한 홍보 메시지를 보냈는바, 그 후 원고를 만나 이 사건 사업에 관한 설명을 하고 조합가입계약 체결을 유도할 때에도 위와 같은 내용을 증빙할 수 있는 이 사건 증서를 교부하였을 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

(2) 조합가입계약 및 조합규약 내용의 반복에 불과하다는 주장 (가) 피고들은 또한, "이 사건 증서의 환불보장 조항은 다음의 이 사건 조합가입계약 제9조 제1항, 제7항 제1호 및 조합규약 제12조 제4항과 동일한 내용이므로 이를 기망행위라고 볼 수 없다"고도 주장한다.

〈이 사건 조합가입계약〉

제9조 [조합원의 해약(탈퇴) 및 손해배상]

① 원고가 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 1개월 전 조합의 소정 양식에 의거 신청하여야 하며, 원고의 권리·의무를 승계할 신규조합원이 가입하여 조합원분담금을 납입한 경우에 한하여 납입한 조합원분담금 중 원금만을 환불하며 업무대행비는 환불하지 않는다.

⑦ 피고 추진위원회와 원고는 본 규약 및 본 계약서와 관련 다음의 해약 및 손해배상 규정을 두기로 한다.

1. 업무대행비는 전액 피고 추진위원회 또는 피고 C에 귀속되며 환불되지 아니한다.

<조합규약>

제12조(조합원의 탈퇴, 자격상실, 제명)

④ 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 기납입한 분담금은 본인의 통장계좌로 환불하여 처리하되, 업무대행비는 전액 귀속하기로 한다. 환불 시기는 조합원 결원이 대체되어 해당 금액이 입금 완료되었을 때와 같이 재원 등의 특별한 사유가 없는 경우 환불요청 후 30일 이내에 환불하기로 한다. 단, 총회의 의결로써 공제할 금액 및 환급시기를 따로 정할 수 있다.

(나) 살피건대, 위 각 조합가입계약 및 조합규약의 규정은 조합원이 자신의 사정으로 조합원 지위를 상실하는 경우에 관한 것으로서, 그를 대신할 다른 사람이 조합에 신규가입하여 분담금을 납부하는 것을 전제로 하므로 조합의 총유재산인 분담금이 감소하지 않는다. 따라서 탈퇴조합원에게 원금을 환불하더라도 조합에 손해가 생기지 않고, 조합이 위 환불의무를 불이행할 소지도 적다. 이에 반하여 이 사건 증서의 환불보장 조항은 피고 추진위원회의 사정으로 이 사건 사업이 제대로 추진되지 못할 경우에 관한 것으로서, 마치 아무런 제한 없이 조합을 탈퇴하면서 원금을 반환받을 수 있는 것처럼 되어 있으나 이를 허용한다면 조합의 총유재산인 분담금이 감소할 수밖에 없고(이러한 이유로 위 조항은 총회결의가 필요한 사안임은 앞서 본 것과 같다), 그만큼 조합의 불이행 소지도 크다. 이처럼 이 사건 증서의 환불보장 조항은 그 적용요건과 효과의 면에서 위 각 조합가입계약 및 조합규약의 규정과 매우 다르므로, 피고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

라. 소결론

결국 이 사건 조합가입계약은 이 사건 증서 관련 기망행위를 이유로 하는 원고의 취소 의사표시로 적법하게 취소되었으므로, 피고 추진위원회는 그 원상회복으로서 원고에게 그로부터 지급받은 분양금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(위 사유로 인한 취소권행사를 인정하는 이상, 원고의 다른 주장들에 관한 당부는 별도로 판단하지 않는다).

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 갑 제1호증의 1, 2, 3, 제5호증의 1, 제8, 9호증, 을 제13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음의 사실 또는 사정들을 종합하면, 피고 C가 용역대행사를 통해 채용한 분양상담사 F 등은 원고에게 허위사실을 고지하여 조합 가입을 유도하였고, 원고는 그러한 허위·과장의 설명에 기망당하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였다고 보인다.

(1) 아파트는 동과 호수의 위치, 배치, 방향, 층 등에 따라 선호도와 매매가격이 달라지므로, 아파트 분양계약에서 동·호수는 매우 중요한 요소이다. 그런데 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트는 조합설립인가 후에 지방자치단체로부터 사업계획승인을 받아야만 그 세대수와 규모 등이 정해지므로, 이 사건 조합가입계약 당시 원고에게 배정될 동·호수를 특정할 수는 없었다.

(2) 그럼에도 분양상담사 F와 원고 사이에는 이 사건 조합가입계약 체결 전후에 걸쳐 "(원고) 층, 호 선택 가능한가요? - (F) 네 가능하십니다. 오셔서 잔여세대 중 고르시면 됩니다", "(F) 그 사이 호수 많이 빠졌습니다 - (원고) 덕분에 좋은 자리 잡아서 감사합니다", "(F) 스카이라이프지라인 올라감입니다. 특히 G동 굿입니다", "(원고) 남향 비는 거 있으면 변경도 되는지요? 아무리 생각해도 복서는 추울 듯합니다. 힘 좀 써 주세요" 등 선착순에 따른 확정적 동·호수 배정을 전제하는 내용의 카카오톡 대화가 오고갔다.

(3) 또한 앞서 기초사실 '다'항에서 본 것과 같이 조합가입신청서, 조합가입계약서, 안심보장증서에는 모두 동·호수 기재란이 있고, 그 밖에도 원고는 세대별 분양금 현황표를 교부받았는데, 이 사건 조합가입계약에 따라 원고가 납부하여야 할 분양금은 위 현황표에 기재된 해당 호실 분양금과 동일하다. 그렇다면 원고에게는 자신이 신청한 동·호를 배정받지 못하는 경우의 분양금 정산방법이나 기타 가능한 조치에 관한 설명이 이루어졌어야 하는데, 그러한 정황은 보이지 않는다.

(4) F은 2019. 12. 13.경 원고에게 보낸 홍보메시지에서 앞서 본 것처럼 "내년 설립인가

신청예정(늦춰지거나 지지부진일시 고객요청시 전액환불 원금보장!)"이라고 기재한 것 외에도 "현재 724세대 중 528세대 계약완료"라고 명시하였다. 위 설명을 바탕으로 조합원 모집률을 계산하여 보면 약 72.9%인데, 피고 추진위원회의 2020. 1. 16.자 임시총회자료를 통해 확인할 수 있는 위 개최일 당시의 모집률은 68.4%에 불과하다.

나. 그렇다면 피고 C는 민법 제756조 등에 따른 불법행위책임이 있고 이는 앞서 본 피고 추진위원회의 부당이득반환책임과 동일한 사실관계를 바탕으로 한 것으로서 관련성이 있으므로, 피고 C는 피고 추진위원회와 공동하여 원고에게 기납부 분담금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

결국 피고들은 공동하여 원고에게 68,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 7. 4.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 피고들에 대한 각 청구를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박세영