

서울중앙지방법원 2021. 4. 8 선고 2019가단5208758 판결 [부당이득금반환]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우

피 고 1. 가칭B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 창과방패

담당변호사 황대희

2. 주식회사 C

변 론 종 결 2021. 2. 25.

판 결 선 고 2021. 4. 8.

## 주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문과 같다(피고들로 하여금 ‘연대하여’ 책임을 부담할 것을 청구한 것 이외에는 주문과 같다).

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 피고 가칭B지역주택조합 추진위원회(이하 '피고 추진위원회'라 한다)는 서울 은평구 D 일원에 가칭B지역주택조합아파트를 건립하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 조합설립인가를 준비 중인 추진위원회이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라 한다)는 지역주택조합 업무대행 등을 목적으로 2018. 11. 15. 설립된 피고 추진위원회의 업무대행사이다.

나. 피고 추진위원회는 2019. 4. 1.경 주택법에 따른 조합원 모집신고를 하고 그 무렵 조합원 모집공고를 하였다. 위 모집공고문에 당시 주택건설대지의 토지 확보 현황은 전체부지 45,633.40㎡(사유지 38,045.50㎡, 공유지 7,587.90㎡), 토지권원 면적 사유지 4,492.93㎡, 토지권원 확보 비율(사유지 기준) 11.81%로 기재되어 있고, 주택건설 예정 세대수가 59㎡ 500세대, 84㎡ 262세대 합계 762세대로 기재되어 있었다.

다. 피고 추진위원회는 당시 주택홍보관을 개설하고, 조합원모집대행사 등을 통하여 조합원 모집을 하였다.

라. 원고는 2019. 5. 13. 피고 추진위원회 및 피고 회사와 사이에 가칭B지역주택조합아파트 84㎡ B타입을 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하고, 계약서에 기재된 E 주식회사 명의 계좌로 계약금(업무대행비 포함) 명목으로 같은 날 1,000만 원을, 2019. 5. 15. 2,500만 원을 각 송금하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 내지 17호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

피고들은 이 사건 사업의 규모 및 세대수, 사업부지의 사용권원 확보 비율, 분양 동·호수 지정 등에 관하여 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였고, 이로 인해 원고는 이 사건 계약에 따라 납입한 금원 상당의 손해를 입었다. 이에 원고는 피고들의 사기 내지 원고의 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소한다. 설령 그렇지 않더라도 원고는 조합을 임의탈퇴하였다. 또한 이 사건 계약에 따른 피고 추진위원회의 채무는 현저한 이행지체 내지 이행불능 상태에 빠졌으므로 원고는 이를 이유로 이 사건 계약을 해제한다. 이에 원고는 피고 추진위원회에 대하여 원고가 이 사건 계약에 따라 납입한 금원 상당의 부당이득금 또는 불법행위에 의한 손해배상금의 지급을, 공동불법행위자인 피고 회사에 대하여 불법행위에 의한 손해배상금의 지급을 구한다.

#### 나. 피고들의 주장 요지

피고들은 이 사건 계약을 체결함에 있어 원고를 기망한 바 없다. 원고가 계약 체결에 있어 착오를 일으켰다고 하더라도 이는 원고의 중대한 과실에 의한 것이다. 또한 원고는 조합을 임의탈퇴 할 수 없으며, 이 사건 계약에 따른 피고 추진위원회의 채무가 이행불능 되었다고 볼 수도 없다.

### 3. 판단

가. 원고의 불법행위에 기한 손해배상 청구에 관하여 본다.

나. 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실과 갑 제1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 내지 17호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래의 사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고들이 이 사건 계약을 체결함에 있어서 분양상담사를 통하여 원고에게 이 사건 사업의 사업규모나 사업부지의 사용권원 확보 비율에 관하여 했던 설명은, 거래에 있어서 중요한 사항에 관한 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 고지한 허위내용에 해당하고, 이는 불법행위라고 봄이 타당하며, 피고들이 제출한 증거들만으로는 위 인정을 뒤집기 부족하고, 달리 반증이 없다.

① 지역주택조합의 사업부지 사용권원 확보 비율은 지역주택조합의 설립인가, 사업계획승인 및 최종 부지 확보를 위한 매도청구권 행사의 요건이 되고, 앞으로 어느 정도의 사업부지 확보가 필요하고 그에 걸릴 기간이나 비용이 어느 정도인지 여부 등을 파악할 수 있도록 하여 조합원이 부담할

분담금의 상승 여부, 사업의 변경 여부 등도 예상할 수 있게 해주므로, 지역주택조합의 사업부지 사용권원 확보 비율은 지역주택조합이 추진하는 주택건설 사업에 있어 매우 중요한 요소이다. 피고 추진위원회가 2019. 4. 1. 주택법에 따라 은평구청에 신고한 조합원 모집공고상 사업부지의 사용권원 확보 비율은 11.81%이다. 그런데 이 사건 사업의 조합원 모집 및 상담을 담당하였던 분양대행사 소속 분양상담사들은 피고들 측으로부터 분양대행사를 통해 전달받고 교육받은 내용대로 조합원 가입자들에게 이 사건 사업의 내용이나 규모 등을 설명하면서 사업부지의 사용권원 확보 비율이 50~70% 이상이라는 취지로 설명하였다(원고도 이 사건 계약과 관련하여 사업부지의 사용권원 확보 비율이 70% 이상이라고 들었다). 그리고 위 조합원 모집공고의 신고 시점과 이 사건 계약 체결일 사이에 사업부지의 사용권원 확보 비율이 현저히 증가하였다고 볼 만한 증거도 전혀 없다.

② 이 사건 계약의 계약서는 표지, 아파트 가입계약서, 희망 동 · 호수 신청서, 풀옵션 가전제공 확인서, 계약자 행운이벤트 약서, 조합원계약안심보장증서 등으로 구성되어 있는데, 원고가 서명한 이 사건 계약의 계약서에는 사업규모가 ‘10개동, 지하 3층 ~ 35층, 1,818세대’라고 부동산자로 기재되어 있었고, 원고의 희망 동 · 호수 신청서, 조합원계약안심보장증서 등에는 동호수가 F호로 명시적으로 기재되어 있었다. 또한 주택홍보관 내부에 ‘동호수 선착순 지정’이라는 내용의 현수막도 그 무렵 있었던 것으로 보인다.

③ 그러나 피고 추진위원회가 2019. 4. 1. 주택법에 따라 은평구청에 신고한 조합원 모집공고상 이 사건 사업규모는 ‘16개동 15층 762세대’에 불과하였다. 그리고 이 사건 사업부지는 관련 법령에 따른 건축제한으로 이 사건 계약서에 기재되어 있는 사업규모대로 35층의 아파트 건축이 불가능한 상태였다. 피고들은 추후 이 사건 사업부지의 용도변경 등을 추진할 계획이었다고 주장하나, 을 제8호증의 기재만으로 이를 인정하기 부족하고, 달리 지구단위계획의 결정 등을 통하여 이 부분이 변경될 수 있을 것으로 볼 만한 사정이 확인되지 아니하고, 피고들이 이러한 상황을 이 사건 계약 체결 당시 원고에게 명확히 고지했다고 보아지지도 않는다. 또한 만일 피고 추진위원회가 이 사건 계약서에 기재되어 있는 것처럼 사업규모를 ‘10개동 35층 1,818세대’로 하여 은평구청장에게 조합원 모집신고를 하였을 경우에는 주택법 제11조의3 제5항 제2호에 따라 그 조합원 모집신고가 수리되지

않았을 가능성도 배제하기 어렵다.

④ 이 사건 계약 체결 당시 특별한 사정이 없는 한 원고는 주택법에 부합되게 이 사건 사업이 진행될 것으로 신뢰하였다고 보일뿐, 조합원 모집공고 범위를 벗어난 사업규모에 기초하여 조합원을 모집한다는 점을 충분히 고지 받지 않은 것으로 보인다.

⑤ 은평구청장은 피고 회사가 피고 추진위원회의 조합원 모집광고를 하면서 당초 조합원 모집신고 수리내용(15층, 762세대)과 다르게 예정 건축규모(35층, 1800여 세대)를 과장하여 조합원을 모집하였다는 이유로 3차례 과태료 부과처분(원고가 이 사건 계약을 체결한 다음 날인 2019. 5. 14. 1,000만 원, 그리고 2019. 5. 27. 800만 원, 2019. 7. 15. 800만 원)을 하였다.

⑥ 앞서 본 피고들의 기망 내용, 원고의 이에 대한 인식 정도와 착오 정도를 고려하면, 원고는 피고들 측에서 설명한 사업부지 사용권원 확보 비율을 그대로 믿고, 이 사건 사업이 순조롭게 진행되어 신청한 동호수 그대로 공급받을 수 있으리라 착오에 빠져 이 사건 계약을 체결한 것으로 보인다.

⑦ 피고 회사가 피고 추진위원회의 업무를 대행하는 업무대행사인 점, 피고 회사가 분양대행사에게 그 직원들에 대한 교육 내용을 전달함으로써 분양상담내용을 교육하도록 한 점 등을 감안하면, 위와 같은 각 기망행위들은 모두 피고들이 인식하고 용인한 상태에서 진행된 것으로 봄이 상당하다.

다. 따라서 피고들은 공동불법행위자로서 공동하여<sup>1)</sup> 원고에게, 원고가 이 사건 계약에 따라 계약금 명목으로 납입한 35,000,000원 및 이에 대하여 납입일 이후로서 원고가 구하는바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고들에게 모두 송달된 다음날인 2019. 11. 8.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 피고들에 대한 불법행위에 기한 손해배상청구를 인정하는 이상, 원고의 나머지 청구에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다).

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 박희근

1) 원고는 피고들이 연대하여 지급할 것을 구하고 있으나, 공동불법행위자인 피고들의 책임은

부진정연대책임이므로 피고들은 공동하여 금원을 지급할 의무가 있다.