

서울중앙지방법원 2021. 7. 21 선고 2020가단5092102 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우

피고 1. E지역주택조합 추진위원회

2. 주식회사 F

피고들 소송대리인 법무법인 다원

담당변호사 손세규

변론 종결 2021. 5. 26.

판결 선고 2021. 7. 21.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고 A에게 50,000,000원, 원고 B에게 40,000,000원, 원고 C, D에게 각 35,000,000원과 각 이에 대하여 피고 E지역주택조합 추진위원회는 2020. 5. 5.부터, 피고 주식회사 F은 2020. 6. 26.부터 각 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 E지역주택조합추진위원회(이하 '피고 추진위원회'라 한다)는 서울 영등포구 G 일대 23,240m²(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에서 아파트 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 하기 위하여 주택법에 근거한 지역주택조합을 설립할 목적으로 조직된 단체이고, 피고 주식회사 F(이하 '피고 회사'라 한다)은 피고 추진위원회와 사업시행에 관련한 업무 일체를 대행하도록 하는 업무대행계약을 체결한 회사이다.

나. 피고 추진위원회는 2017. 4. 19.경 최초로 조합원 모집공고를 하였고, 원고들은 피고와 사이에 아래 표 기재와 같은 내용으로 조합아파트 가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하였다.

1	A	2017. 5. 15.	H동 1호(84㎡)	50,000,000
2	B	2020. 1. 13.	H동 J호(59㎡, A타입)	40,000,000
3	C	2017. 11. 21.	K동 L호(49㎡)	35,000,000
4	D	2017. 11. 20.	K동 M호(49㎡)	35,000,000

다. 이 사건 가입계약서의 주요 내용은 다음과 같다.

목적물의 표시

목적물: (가칭)E 지역주택조합 아파트

소재지: 서울 영등포구 G 일원

사업명: (가칭)E지역주택조합 아파트 신축사업

대지면적 : ② 건축규모 : 건축연면적 116,053.190㎡ / 지하 3층~지상 39층 / 7개동 아파트

845세대 및 부대복리시설, 근린생활시설

※ 사업규모는 사업진행 및 인·허가 과정 또는 측량결과에 따라 다소 변동될 수 있음

제2조 [업무의 대행 등에 대한 동의]

(1) "을" (원고들을 말한다)은 "갑" (피고 추진위원회를 말한다)의 지역주택조합(추진위원회 포함) 설립행위 및 이와 관련한 업무집행에 있어 "갑"의 대표성을 인정하며 다음 각 호에 대한 "갑"의 권한 및 업무추진에 대하여 이의 없이 동의하기로 한다.

① 조합 설립행위 및 설립 중인 조합 업무 일체[조합설립 추진위원회 구성 및 임원선임, 조합설립(변경) 인가신청, 조합원 가입자 관리, 조합자금(분담금 등) 차입·관리·집행·해산 및 청산, 동·호수 지정(추첨) 등 기타 사업추진과 관련된 업무 일체]

(2) "갑"은 제1항과 각 호의 권한과 업무 일체를 업무대행사인 "병" (피고 회사를 말한다)에게 대행케 하고 이에 대한 보수는 "을" 이 납부한 업무대행비로 지급함에 이의 없이 동의한다.

제4조 [조합원 분담금 및 업무대행비]

"을"은 '본 사업'을 위해 다음과 같이 "갑"에게 조합원분담금 및 업무대행비를 부담·납부하기로 한다.

원고 A 84㎡형	조합원분담금 납부일정표 참조	세대당 2,500만 원
원고 B 59㎡형	세대당 2,000만 원	
원고 C 49㎡형		
원고 D		
※ 단위세대 예시 평면은 계약자의 이해를 돕기 위하여 제작된 것으로 평면 형태 및 면적 등은 인·허가 과정 및 관련 법류 등에 따라 변경될 수 있음.		
※ 조합원분담금은 층별, 향별 가격격차지수를 적용하였음.		

제8조 [해약 및 손해배상]

(4) 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 규약에 정한 부득이한 사유가 발생하여 "을"이 조합을 탈퇴하고자 할 때는 15일 전 조합의 소정 양식에 의거 신청하여야 하며 "을"의 책임으로

"을"의 권리·의무를 승계할 신규 조합원이 가입하여 조합원분담금을 납부한 경우에 한하여 "을"이 납부한 조합원분담금 중 원금만을 환불하며, 업무대행비는 환불하지 아니한다.

(7) 만약 "갑"과 조합업무대행사가 추진하는 인·허가 과정에서 세대수 감소로 인하여 조합원 수의 감원이 불가피한 경우 "갑"이 정한 탈퇴방식(추첨 등)에 "을"은 어떠한 민·형사상의 이익을 제기하지 아니하며, 탈퇴로 지명된 조합원은 탈퇴를 수용하여야 한다.

라. 원고들은 이 사건 조합계약을 체결하면서 피고에게, ① 이 사건 조합계약서에 기재된 건축규모 상당의 사업개요에 관하여 "향후 인허가 과정 및 측량 결과에 따라 부지규모 및 세대수 증감 또는 연면적이 변동되는 것에 대하여 이의가 없으며 이에 동의합니다"라는 사업계획동의서, ②

(가칭)E지역주택조합이 사업계획(사업계획변경 포함) 결정에 관한 사항(세대수, 평형, 연면적, 층수, 배치 등) 등 일정한 사항에 대하여 권한을 행사하는 것에 동의하고, 향후 일체의 이익을 제기하지 않을 것을 약속하는 취지의 권한위임동의서, ③ 이 사건 조합계약 체결시 여러 가지 설명을 들었음을 확인하는 취지의 (가칭)E지역주택조합 계약자 확인서, ④ 조합사업 업무대행용역비는 추후 어떠한 경우라도 반환을 요청할 수 없음에 동의한다는 취지의 (가칭)E지역주택조합 조합원 자금집행동의서에 서명날인하여 교부하였다.

마. 원고 A의 경우 이 사건 조합계약 체결시 피고들로부터 지구단위계획을 2017. 12. 말경까지 접수하지 못할 경우 납부한 조합원분담금을 환불해 준다는 안심보장제 보증서를 교부받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(각 가지번호 포함), 제8호증의 1, 을 제1 내지 6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 피고 추진위원회에 대하여

1) 기망에 의한 이 사건 조합계약의 취소 피고 추진위원회는 현재까지 이 사건 사업부지의 80% 이상의 토지사용승낙을 전제로 하는 조합설립인가조차도 받지 못하였음에도 불구하고, 이 사건 사업부지의 70~80% 가량 확보되었다고 원고들을 기망하였다.

또한 이 사건 조합계약서상 조합원분담금 납부일정과 관련하여 중도금 무이자로 고지되어 있으나, 무이자로 대출이 이루어진다고거나 그 이자를 조합장 내지 업무대행사가 지출한다고 볼 근거가 전혀

없으므로, 피고 추진위원회는 중도금 대출금의 이자에 관하여 원고들을 기망하였다.

뿐만 아니라 사업계획승인을 받아야 비로소 아파트 세대수가 확정되어 동·호수를 특정할 수 있음에도 불구하고, 피고 추진위원회는 아무런 근거 없이 이 사건 조합계약서상 기재한 동·호수의 아파트가 원고들에게 배정될 것처럼 원고들을 기망하였다.

따라서 원고들은 사기에 의한 의사표시로서 이 사건 가입계약을 취소하므로, 피고 추진위원회는 취소에 따른 원상회복으로서 원고들이 납입한 신청금을 반환할 의무가 있다.

2) 불법행위에 기한 손해배상청구 피고 추진위원회는 위 1)항 기재와 같이 원고들을 기망하였으므로, 피고 추진위원회는 원고들에게 위와 같은 불법행위에 따른 손해배상으로 원고들이 납입한 신청금 상당액을 배상할 의무가 있다.

3) 이 사건 조합계약의 해제 이 사건 사업이 시작된 지 3년이 지나도록 이 사건 사업부지의 80% 이상 토지사용승낙을 받지 못하였고, 이 사건 사업부지에는 현재 신축 건물들이 준공되었거나 준공 중이므로, 이 사건 조합계약에 따른 피고 추진위원회의 이행의무는 이행불능이 되었거나 이 사건 가입계약 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였다고 봄이 상당하다. 또한 피고 추진위원회는 원고들에게 2017. 12. 말경까지 지구단위계획을 접수하지 않을 경우 납부한 조합원분담금을 환불해 준다는 안심보장제 보증서를 발급하였는바, 위 일시까지 지구단위계획 접수가 이루어지지도 않았다.

따라서 원고들은 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 가입계약을 해제하였으므로, 피고 추진위원회는 그 원상회복으로 원고들이 납입한 신청금을 반환할 의무가 있다.

4) 임의탈퇴에 따른 이 사건 조합계약의 실효 원고들은 임의로 조합에서 탈퇴하였다. 따라서 피고 추진위원회는 원고들에게 원고들이 납입한 신청금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고 회사에 대하여

피고 회사는 피고 추진위원회와 공모하여 위 가.의 1)항 기재와 같이 원고들을 기망하였으므로, 피고 회사는 피고 추진위원회와 공동하여 원고들에게 불법행위에 대한 손해배상으로 원고들이 납부한 신청금 상당액을 배상할 의무가 있다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 피고 추진위원회에 대한 판단

1) 사기에 의한 의사표시인지 여부 먼저 이 사건 조합계약이 피고들의 기망에 따른 사기에 의한 의사표시였는지 여부에 관하여 살피건대, 위 기초사실, 앞서 든 증거들, 갑 제9호증, 을 제9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 피고들은 이 사건 가입계약 당시 조합설립인가를 받을 수 있을 정도의 이 사건 사업부지 내 토지사용승낙을 이미 얻은 상태이고, 원고들이 지정한 특정 동·호수를 분양받을 수 있는 것처럼 원고들을 기망한 사실이 인정된다.

① 사업부지 내 토지의 사용권원 확보는 주택법에 따른 지역주택조합 설립인가 및 최종 부지 확보를 위한 매도청구권 행사의 요건이 되므로, 지역주택조합에 가입하려는 자들에게는 사업부지 내 토지 사용권원 확보율이 조합가입계약을 체결할 것인지 여부를 비롯하여 사업기간, 추가로 납부하여야 할 분담금의 정도, 사업 변경 여부를 판단하기 위한 중요한 척도가 된다.

② 원고 A이 이 사건 가입계약을 체결한 날은 2017. 5. 15.인데, 그로부터 4년 가량이 지난 2021. 4. 19. 무렵에도 이 사건 사업부지 내 사용권원 확보율은 국공유지를 제외하고서도 22.83%(국공유지를 포함할 경우의 동의율은 19.51%)에 불과하다. 사정이 이러하다면 원고들이 이 사건 가입계약을 체결할 당시에는 위 20%보다 더 낮은 비율의 토지 사용권원만을 확보하였음이 분명한데, 원고들로서는 피고들로부터 이 사건 사업부지 내 사용권원 확보율에 대하여 다소의 과장이나 허위의 정도를 넘어 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 허위사실을 고지받았기에 이 사건 가입계약을 체결하였다고 봄이 상당하다.

③ 지역주택조합이 추진하는 아파트 건설은 관할 지방자치단체로부터 주택건설사업계획승인을 받은 이후에야 비로소 아파트의 세대수, 규모 등이 정해지므로, 사업계획 승인 전에 정해진 아파트의 동·호수는 단순한 예상에 불과하다고 할 것이다.

④ 또한 이 사건 사업부지는 제2종일반주거지역으로서 건축가능한 아파트의 최대 층수는 7층 이하이다. 제2종일반주거지역에 지상 39층에 이르는 아파트를 건축하기 위하여는 준주거지역으로 용도지역변경이 이루어져야 하는데, 피고들은 조합원모집공고 및 이 사건 가입계약 체결 당시 원고들에게 위와 같은 사실을 명확히 밝히지 않았다.

⑤ 그럼에도 불구하고 피고들은 이 사건 사업부지에 지하 3층~지상 39층, 845세대 규모 상당의

건축이 가능함을 전제로 각 평형 및 층별에 따른 조합원 분담금을 구분하여 기재하고 안내하였고, 원고들은 위와 같은 안내를 듣고 이 사건 가입계약서 및 확인서에 자필로 평형과 그에 따른 타입을 지정한 동·호수를 기재하였는데, 원고들로서는 자신들이 지정한 동·호수를 확정적으로 공급받을 수 있다고 충분히 신뢰하였을 것으로 보인다.

⑥ 비록 지역주택조합 사업은 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많음에 따라 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있음은 어느 정도 예상할 수 있다고 하더라도(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 참조), 원고들이 일부 사업계획이나 구체적 동·호수 등이 변동될 가능성을 넘어 이 사건 가입계약서에서 정한 사업규모의 실현을 위해 용도지역변경이 필요하다거나 그러한 용도지역변경에 실패하면 7층 이하의 아파트로 변경되는 등 사업규모가 현저하게 축소될 수밖에 없다는 사정까지 예상하면서까지 이 사건 가입계약을 체결하지는 않았을 것으로 보는 것이 경험칙상 타당하다.

2) 소결론 따라서 이 사건 가입계약은 피고들의 사기에 의한 의사표시에 의하여 이루어진 것으로서 2020. 5. 4. 원고들의 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고 추진위원회에 송달됨으로써 적법하게 취소되었다. 그러므로 피고 추진위원회는 그 취소에 따른 부당이득반환으로서 원고 A에게 5,000만 원, 원고 B에게 4,000만 원, 원고 C, D에게 각 3,500만 원과 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 5. 5.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고들의 피고 추진위원회에 대한 주장 중 사기에 의한 의사표시의 취소 주장을 받아들이는 이상 원고들의 다른 주장에 대하여는 판단하지 아니한다).

나. 피고 회사에 대한 판단

또한 피고 회사는 피고 추진위원회로부터 이 사건 사업에 관한 업무를 위임받아 이행하면서 앞서 인정한 바와 같이 원고들을 기망하였으므로, 원고들에게 기망에 따른 손해배상책임을 진다고 할 것이고, 그 손해액은 원고들이 지급한 신청금 상당액이라 할 것이다. 따라서 피고 회사는 피고 추진위원회와 연대하여 손해배상으로 원고 A에게 5,000만 원, 원고 B에게 4,000만 원, 원고 C,

D에게 각 3,500만 원과 위 각 돈에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2020. 6. 26.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김윤희