

서울중앙지방법원 2023. 1. 12 선고 2021가단11235 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

피 고 (가칭)B지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 경천 담당변호사 하대영

소송복대리인 변호사 황대희

변 론 종 결 2022. 11. 24.

판 결 선 고 2023. 1. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대한 2021. 4. 22.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 서울 관악구 C 일대에서 지역주택조합아파트를 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)을 추진하기 위하여 구성된 단체이다.

나. 원고는 2021. 2. 22. 피고와 사이에 주택타입을 ‘가군, 84B’로 정한 조합원가입계약(이하 ‘이 사건 조합원가입계약’이라고 한다)을 체결하고, 피고의 요청대로 자금관리신탁사인 D 주식회사의 금융계좌로 2021. 2. 18. 1,000,000원, 2021. 2. 22. 39,000,000원 합계 40,000,000원을 조합원분담금 명목으로 송금하였다.

다. 피고는 이 사건 조합원가입계약 당시 원고에게 ‘피고의 고의로 인해 이 사건 사업이 더 이상 진행되지 못할 경우나 사업승인 이후 동·호수 추첨 시 선정된 동·호수를 포기하고 조합 탈퇴를 신청할 경우 조합 총회의 의결을 통하여 조합원이 납부한 분담금 및 업무대행비 전액을 환불합니다. 본 보장증서는 조합과 조합원 사이에 체결한 조합가입계약서보다 효력이 우선함을 보장합니다’라는 내용의 안심보장증서(이하 ‘이 사건 안심보장증서’라 한다)를 작성·교부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1~3, 제2호증의 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구에 대한 판단

가. 상품의 선전광고에서 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여되나, 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다1313 판결 등 참조).

나. 위 인정사실에다가 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 사업이 피고의 고의로 진행되지 못하고 무산되는 경우 이 사건 분담금을 전액 환불하여 줄 수 있는 것처럼 원고를 기망하여 원고로 하여금 이 사건 조합원가입계약을 체결하도록 하였다고 보는 것이 타당하다.

① 지역주택조합사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연되거나 무산될

위험성도 높다. 따라서 이 사건 사업이 무산될 경우 조합원분담금이 전액 환불되는지 여부는 원고가 이 사건 조합원가입계약의 체결 여부를 결정할 때 중요한 고려사항이 되었을 것으로 보인다.

② 이 사건 안심보장증서에 ‘조합 총회의 의결을 통하여’라는 문구가 기재되어 있기는 하나, 그 문언 전체, 특히 ‘분담금 등 전액’, ‘환불합니다’라는 단정적인 문구에서 나타난 맥락, ‘안심보장증서’라는 표제, 이 사건 안심보장증서가 이 사건 조합원가입계약서보다 효력이 우선함을 보장한다는 내용의 추가 문언 등을 종합하면, ‘조합 총회의 의결을 통하여’라는 문구를 ‘추후 조합 총회에서 의결되는 것을 조건으로 또는 총회에서 결의한 범위 내에서 분담금을 환불해주겠다’라는 뜻으로 해석하기는 어렵고, 오히려 이 사건 안심보장증서의 작성·교부로써 피고가 이 사건 사업 무산 시 분담금을 확정적으로 반환하겠다는 의사를 표시했다고 보는 것이 합리적이다.

③ 피고와 같은 지역주택조합 추진위원회는 조합원들이 지급한 분담금을 재원으로 경비를 지출하고, 별도의 수익활동이 없기 때문에 이 사건 사업이 중도에 무산될 경우 사실상 피고가 조합원들에게 위약정에 따라 분담금을 전액 환불하지 못할 가능성이 높다고 보이고, 이 사건에서 이러한 가능성을 배제할 만한 특별한 사정이 발견되지 않는다.

다. 피고의 조합원분담금 전액 환불에 관한 기망행위 등을 원인으로 이 사건 조합원가입계약을 취소한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 2021. 4. 21. 송달된 사실은 기록상 분명하므로 이 사건 조합원가입계약은 같은 날 적법하게 취소되었다. 피고는 원고에게 부당이득반환으로 원고가 납부한 조합원분담금 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 4. 22.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(위와 같이 피고의 책임을 인정하는 이상 원고의 나머지 주장은 더 나아가 판단하지 않는다).

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 백소영