

수원지방법원 2020. 12. 16 선고 2019가합31521 판결 [부당이득금반환]

재판경과

수원고등법원 2022. 4. 13 선고 2021나10919 판결

수원지방법원 2020. 12. 16 선고 2019가합31521 판결

전문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 하희진

피 고 G구역 지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 나철용

변 론 종 결 2020. 11. 4.

판 결 선 고 2020. 12. 16.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 12,000,000원, 원고 B에게 49,350,000원, 원고 C에게 30,800,000원, 원고 D에게 33,200,000원, 원고 E에게 33,750,000원, 원고 F에게 42,000,000원과 각 이에 대하여 2020. 1. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 오산시 H 일원에 아파트를 건설·분양(이하 '이 사건 사업'이라 한다)하기 위하여 주택법

제11조에 따른 주택조합 설립을 추진하고 있는 추진위원회이다.

나. 원고들은 아래와 같은 내용으로 피고와 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였다.

순번	당사자	일자	계약 동·호수	납부한 분담금
1	A	2018. 2. 10.	I호	12,000,000원
2	B	2017. 3. 8.	J호	49,350,000원
3	C	2017. 5. 8.	K호	30,800,000원
4	D	2017. 12. 30.	L호	33,200,000원
5	E	2017. 6. 30.	M호	33,750,000원
6	F	2017. 12. 31.	N호	42,000,000원

다. 이 사건 조합가입계약 중 동·호수 지정에 관한 내용은 아래와 같다.

제14조(주택공급 및 동·호수 지정) 1. 조합원 모집은 가입신청시 동·호수를 지정하여 모집하기로 한다. 2. 피고와 주식회사 O(이하 'O'이라 한다)은 1차 조합원 모집 후 남은 잔여세대는 추가조합원을 모집할 수 있고, 조합설립 후 모집하는 조합원도 동·호수를 지정하여 모집할 수 있고, 남은 잔여세대는 일반분양으로 전환할 수 있으며, 이는 피고와 O, 시공(예정)사가 선택하여 결정한다. 3. 동·호수 지정에 따라 조합원 부담금의 차등을 둘 수 있으며, 이에 대한 사항은 피고와 O이 결정하기로 한다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 1 내지 6, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 기망에 따른 취소 주장

피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 아래와 같이 원고들을 기망하였으므로, 원고들은 이 사건

조합가입계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고들로부터 지급받은 분담금을 반환하여야 한다.

1) 동·호수 지정 관련 기망

지역주택조합이 분양하는 아파트의 경우 조합 설립인가를 받은 뒤 사업계획승인을 받은 다음에야 아파트의 세대수가 정하여지므로, 이 사건 조합가입계약 체결 당시 계약서에 기재된 동·호수는 분양받을 수 있다는 예상에 불과하다. 그런데도 피고는 원고들에게 그러한 사실을 고지하지 아니하고 마치 계약서에 기재된 동·호수를 분양받을 수 있는 것처럼 원고들을 기망하였다.

2) 사업부지 매입 비율 관련 기망

지역주택조합의 가입 여부를 결정하는데 있어 사업부지 확보율은 중요한 요소이고, 원고들은 '토지계약 100% 완료'라는 광고를 믿고 이 사건 조합가입계약을 체결하였다. 그러나 피고는 아직 조합 설립인가를 받지 못하고 있고, 사업계획의 승인에 필요한 사업부지도 제대로 확보하지 못하고 있다.

3) 지구단위계획 승인 관련 기망

피고가 조합 설립인가를 받기 위해서는 지구단위계획이 필요한데, 피고는 원고들과 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 지구단위계획의 승인을 받지 않았음에도 지구단위 승인을 받은 것처럼 원고들을 기망하였다.

4) 평당 분양가 관련 기망

피고는 원고들에게 공급할 아파트의 분양대금을 확정할 수 없는 상태에서 마치 평당 600만 원대의 분양가로 아파트를 공급할 것처럼 원고들을 기망하였다.

5) 중도금 무이자 관련 기망

피고는, 원고들이 중도금의 대출을 받을 경우 무이자 대출을 받을 수 있는 것처럼 광고하였으나, 중도금에 대한 이자는 결국 원고들을 비롯한 조합원들이 출자한 조합재산으로 부담하는 것이므로, 이는 기망행위에 해당한다.

6) 안심보장증서 관련 기망

피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 이 사건 사업이 무산될 경우 위약금 없이 전액을 환급받을 수 있다는 내용의 안심보장증서를 교부하였다. 그러나 위와 같은 전액환급 내용은 총유물의 처분행위에

해당함에도 총회를 거치지 않아 그 효력이 없다. 그런데도 피고는 위 안심보장증서를 원고들에게 교부하여 이 사건 사업이 무산되어도 원고들이 납부한 돈을 모두 돌려받을 수 있는 것처럼 원고들을 기망하였다.

나. 임의탈퇴에 따른 실효

피고는 아직 지역주택조합 설립인가를 받지 못하였고, 피고의 규약 등에 조합원의 탈퇴를 허용하지 않는 규정도 없으므로, 원고들은 임의로 조합에서 탈퇴한다. 따라서 피고는 원고들이 지급한 분담금을 반환할 의무가 있다.

다. 이행지체 내지 이행불능으로 인한 해제

피고가 사업부지를 충분히 확보하지 못하여 조합 설립인가를 받지 못하였고, 사업계획의 승인도 받지 못하였으므로, 피고가 원고들에게 이 사건 조합가입계약에서 정한 아파트를 공급하는 것은 사실상 불가능하거나 가능하다고 하더라도 상당히 지연되었다. 따라서 원고들은 이행지체 내지 이행불능을 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제하고, 피고에게 이미 지급한 분담금의 반환을 구한다.

3. 판단

가. 기망행위 취소 주장에 관한 판단

1) 관련 법리

상품의 선전·광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여되나, 거래에 있어서 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).

2) 사업부지 매입 비율 관련 기망 주장에 관한 판단

앞서 든 증거들, 갑 제6호증의 1, 을 제9호증, 을 제10호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 모두 고려하여 보면, 피고는 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 마치 필요한 사업부지 전부에 관하여 사용권원을 확보한 것처럼 원고들을 기망한 사실이 인정된다.

① 주택법과 그 부속법령은 지역주택조합 설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지면적의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하고, 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지면적의 95% 이상의 사용권원을 확보하여야 한다고 규정하고 있다.

② 조합원들이 조합을 선택할 때 중요하게 고려하는 요소 중 하나는 조합이 사업부지를 얼마나 안정적으로 확보하고 있는지 여부인데, 이는 사업부지의 사용권원 확보에 지역주택조합의 주택건설사업의 성패가 달려있기 때문이다.

③ 피고 게시 자료(갑 제6호증의 1)에 예상 분양가, 부대복리시설, 단지배치도 등이 상세히 기재되어 있는 점, 조합원모집용역계약을 체결할 때에 광고·홍보물은 사전에 조합에 보고하는 것이 일반적인 점 등을 고려하면, 피고도 이 사건 조합가입계약 체결 당시 '토지계약 100% 완료'라는 내용의 광고가 이루어지고 있다는 것을 알고 있었다고 봄이 상당하다.

④ 이 사건 조합가입계약 체결시부터 이 사건 변론종결일까지 3년 7개월 내지 1년 8개월 가량 경과되었음에도, 피고는 그 주장에 의하더라도 현재 사업부지 중 92.9%의 토지에 관하여서만 사용권원을 확보하였을 뿐이어서 여전히 주택건설사업계획의 승인을 받기에는 부족하다.

⑤ 사업부지 중 92.9%를 확보한 것과 100%를 확보한 것은 수치상 7.1%의 차이에 불과하지만, 주택건설사업계획의 승인을 받을 수 있는지 여부가 달라져 법률적으로는 중대한 차이가 있다.

⑥ 원고들이 이 사건 조합가입계약을 체결할 당시 피고가 위 게시자료의 내용과 달리 사업부지 중 92.9%의 토지에 대하여만 사용권원을 확보하여 주택건설사업계획의 승인을 받지 못할 수도 있다는 것을 알았다면, 계약을 체결하지 않았을 것으로 보인다.

3) 동·호수 지정 관련 기망 주장에 관한 판단

갑 제1호증의 1 내지 6의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 조합가입계약에 첨부된

피고의 규약에 아래와 같은 내용이 기재되어 있는 사실, 원고들은 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 아래와 같은 내용이 포함된 각서를 작성하여 피고에게 제출한 사실이 각각 인정된다.

규약 제48조(조합주택의 공급) ③ 조합원을 동·호별로 지정하여 모집할 수도 있고, 조합설립 이후 모집되는 조합원은 동·호수를 지정하여 모집하거나 전산추첨을 통하여 동·호수를 지정하는 방법 중 선택하여 동·호수를 결정할 수도 있다. 단 동·호별로 지정하는 경우 인허가 및 사업진행 과정상 부득불 변경할 수 밖에 없거나 불가피한 사정으로 변경될 경우 지정한 동과 호가 변경될 수 있으며, 이 경우 조합에서 지정한 범위 내에서 동과 호를 대체 지정할 수 있다. 이때 조합원은 일체의 이의를 제기하지 못한다. 각서 5. 본인은 지역주택조합에 가입에 있어 입주시 아파트 상의 전용면적 및 공용면적과 대지지분이 다소 차이가 있어도 이에 이의를 제기하지 아니한다. 6. 본인은 조합원 가입 후 추후 실시하게 될 동·호수 신청 결과에 대해서도 이의를 제기하지 않음은 물론 아파트 일조, 조망, 소음 등에 대한 민원을 제기하지 않는다. 10. 본인은 본 지역주택조합이 결정 추진한 조합업무에 대하여 추인하며, 향후 사업계획승인시 사업계획(설계, 자금계획, 사업규모 등)이 변경, 조정될 수 있음을 인지하고 이에 이의를 제기하지 아니한다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 모두 고려하여 보면, 피고는 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 마치 특정 동·호수의 아파트를 분양받을 수 있는 것처럼 원고들을 기망한 사실이 인정된다.

- ① 아파트의 경우 같은 단지라고 하더라도 단지 내 동의 위치, 동의 배치와 구성, 같은 동 내에서 해당 호수의 방향, 층의 위치 등에 따라 선호도와 매매가격이 달라지는 것이 일반적이다. 따라서 아파트의 분양계약이나 조합가입계약의 경우 동·호수는 매우 중요하게 고려되는 요소이다.
- ② 원고들은 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 3회에 걸쳐 자필로 동·호수를 기재하였고, 특히 계약서의 표지에는 동·호수와 이름을 자필로 기재한 뒤 그 위에 도장을 날인하기도 하였다.
- ③ 위 기초사실에서 본 것과 같이 이 사건 조합가입계약 제14조에는 동·호수를 지정하여 조합원을 모집한다고 기재되어 있다.
- ④ 그런데 이 사건 사업은 조합 설립인가 후에 지방자치단체장으로부터 사업계획승인을 받아야만 아파트의 세대수와 규모 등이 정해지므로, 이 사건 조합가입계약에서 정한 동·호수는 단순한 예상에 불과하고 변경될 여지가 상당히 많은데도, 피고가 이 사건 조합가입계약 당시 원고들에게 그러한 사정을 설명하거나 고지하였음을 뒷받침할 만한 자료가 부족하다.

나. 소결론

결국 이 사건 조합가입계약은 위와 같은 피고의 기망행위를 이유로 계약을 취소한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨으로 인하여 적법하게 취소되었다(그러므로 나머지 기망을

이유로 한 취소 주장, 임의탈퇴에 따른 실효 및 해제 주장은 더 나아가 판단하지 않는다). 따라서 피고는 원고 A으로부터 지급받은 12,000,000원, 원고 B로부터 지급받은 49,350,000원, 원고 C으로부터 지급받은 30,800,000원, 원고 D로부터 지급받은 33,200,000원, 원고 E로부터 지급받은 33,750,000원, 원고 F로부터 지급받은 42,000,000원을 각각 반환하고, 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날의 다음날인 2020. 1. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김양훈 판사 김태진 판사 윤혜원