

수원지방법원 2021. 6. 8 선고 2019가단572681 판결 [부당이득금반환]

재판경과

수원지방법원 2022. 6. 9 선고 2021나81318 판결

수원지방법원 2021. 6. 8 선고 2019가단572681 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 하희진

소송복대리인 변호사 류민옥

피 고 1. B 지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 현

담당변호사 나철용

2. C

변 론 종 결 2021. 4. 27.

판 결 선 고 2021. 6. 8.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 74,400,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 23.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 B 지역주택조합 추진위원회(이하 ‘피고 추진위원회’라 한다)는 오산시 D 일원에 아파트를 건설·분양(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)하기 위하여 주택법 제11조에 따른 주택조합 설립을 추진하고 있는 추진위원회이다.

나. 원고는 2019. 5. 5. 피고와 앞으로 건립 예정인 지역주택조합 아파트 중 2세대(동호수: E호, F호)에 관하여 조합가입계약(이하 ‘이 사건 각 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 2019. 5. 5.부터 2019. 7. 4.까지 피고 추진위원회에게 조합원부담금으로 합계 74,400,000원을 지급하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 기망 내지 착오에 따른 취소 주장

피고 추진위원회는 이 사건 각 조합가입계약 체결 당시 아래와 같이 원고를 기망하였거나 원고가 착오에 빠졌으므로, 원고는 이 사건 각 조합가입계약을 취소한다. 따라서 피고 추진위원회는 원고로부터 지급받은 분담금을 반환하여야 한다.

1) 동·호수 지정 관련 기망 내지 착오

지역주택조합이 분양하는 아파트의 경우 조합 설립인가를 받은 뒤 사업계획승인을 받은 다음에야 아파트의 세대수가 정하여지므로, 이 사건 각 조합가입계약 체결 당시 계약서에 기재된 동·호수는 분양받을 수 있다는 예상에 불과하다. 그런데도 피고 추진위원회는 원고에게 그러한 사실을 고지하지 아니하고 마치 계약서에 기재된 동·호수를 분양받을 수 있는 것처럼 원고를 기망하거나 착오에 빠지게 하였다.

2) 사업부지 매입 비율 관련 기망 내지 착오

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

3) 지구단위계획 승인 관련 기망

피고 추진위원회가 조합 설립인가를 받기 위해서는 지구단위계획이 필요한데, 피고 추진위원회는 원고와 이 사건 각 조합가입계약을 체결하면서 지구단위계획의 승인을 받지 않았음에도 지구단위 승인을 받은 것처럼 원고를 기망하였다.

4) 평당 분양가 관련 기망

피고 추진위원회는 원고에게 공급할 아파트의 분양대금을 확정할 수 없는 상태에서 마치 평당 600만 원대의 분양가로 아파트를 공급할 것처럼 원고를 기망하였다.

5) 중도금 무이자 관련 기망

피고 추진위원회는, 원고가 중도금의 대출을 받을 경우 무이자 대출을 받을 수 있는 것처럼 광고하였으나, 중도금에 대한 이자는 결국 원고를 비롯한 조합원들이 출자한 조합재산으로 부담하는 것이므로, 이는 기망행위에 해당한다.

6) 안심보장증서 관련 기망 내지 착오

피고 추진위원회는 이 사건 각 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. 또한, 위 안심보장증서에는 추가부담금이 부존재한다고 되어 있으나, 이는 처음부터 무효이다. 그런데도 피고 추진위원회는 위 안심보장증서를 원고에게 교부하여 이 사건 사업이 무산되어도 원고가 납부한 돈을 모두 돌려받을 수 있거나 추가부담금이 없는 것처럼 원고를 기망하거나 착오에 빠지게 하였다.

나. 임의탈퇴에 따른 실효

피고 추진위원회는 아직 지역주택조합 설립인가를 받지 못하였고, 피고 추진위원회의 규약 등에 조합원의 탈퇴를 허용하지 않는 규정도 없으므로, 원고는 임의로 조합에서 탈퇴한다. 따라서 피고 추진위원회는 원고가 지급한 분담금을 반환할 의무가 있다.

다. 이행지체 내지 이행불능으로 인한 해제

피고 추진위원회가 사업부지를 충분히 확보하지 못하여 조합 설립인가를 받지 못하였고, 사업계획의 승인도 받지 못하였으므로, 피고 추진위원회가 원고에게 이 사건 각 조합가입계약에서 정한 아파트를 공급하는 것은 사실상 불가능하거나 가능하다고 하더라도 상당히 지연되었다. 따라서 원고는 이행지체 내지 이행불능을 이유로 이 사건 각 조합가입계약을 해제하고, 피고 추진위원회에게 이미 지급한 분담금의 반환을 구한다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

피고 C은 피고 추진위원회 측의 피용자 내지 이행보조자로서 원고에게 직접 토지보상이 끝났다고 고지하는 등 이 사건 각 조합가입계약 당시 원고를 기망하여 원고로 하여금 이 사건 각 조합가입계약을 체결하게 하는 불법행위를 하였으므로, 그에 다른 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 적용 법조

자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제2항 제2호)

4. 피고 추진위원회에 대한 청구에 관한 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 제6호증, 을가 제9, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 모두 고려하여 보면, 피고 추진위원회는 이 사건 각 조합가입계약을 체결하면서 마치 필요한 사업부지 전부에 관하여 토지계약을 마친 것처럼 원고를 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 소유권을 확보하여야 한다고 규정하고 있다.

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

③ 피고 추진위원회 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, 피고 추진위원회도 이 사건 각 조합가입계약 체결 당시 ‘토지계약 100% 완료’라는 내용의 광고가 이루어지고 있다는 것을 알고 있었다고 봄이 상당하다.

- ④ 위 게시자료 마지막 면에는 ‘실장 C (전화번호 1 생략)’이라 기재되어 있고, 원고는 이 사건 각 조합가입계약 체결시부터 피고 C와 직접 연락을 한 것으로 보이며, 피고 C은 2019. 6. 5. 원고에게 “6월말까지 전 토지보상 끝났다해요”라는 문자를 보내기도 하였다.
- ⑤ 이 사건 각 조합가입계약 체결시부터 이 사건 변론종결일까지 2년 가량 경과되었음에도, 피고 추진위원회는 그 주장에 의하더라도 현재 사업부지 중 92.9%의 토지에 관하여서만 매매계약을 체결하였을 뿐이다(특히 오산시 G 및 H의 소유자인 I과의 매매계약은 이 사건 각 조합가입계약 체결시에 이미 사업지연으로 인하여 무효가 된 것으로 보이고, 피고 추진위원회는 이 사건 변론 종결일 현재까지도 관할 관청으로부터 조합설립인가를 받지도 못하였다).
- ⑥ 사업부지 중 92.9%에 관한 매매계약을 한 것과 100%에 관한 매매계약을 한 것은 수치상 7.1%의 차이에 불과하지만, 주택건설사업계획의 승인을 받을 수 있는지 여부나 사업의 진행 속도가 달라져 법률적으로는 중대한 차이가 있을 수 있다.
- ⑦ 원고가 이 사건 각 조합가입계약을 체결할 당시 피고 추진위원회가 위 게시자료의 내용과 달리 사업부지 중 92.9%의 토지에 대하여만 매매계약을 하였다는 것을 알았다면, 계약을 체결하지 않았을 것으로 보인다.

나. 소결론

결국 이 사건 각 조합가입계약은 위와 같은 피고 추진위원회의 기망행위를 이유로 계약을 취소한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고 추진위원회에게 송달됨으로 인하여 적법하게 취소되었다(그러므로 나머지 기망을 이유로 한 취소 주장, 임의탈퇴에 따른 실효 및 해제 주장은 더 나아가 판단하지 않는다). 따라서 피고 추진위원회는 피고 C과 공동하여 원고로부터 지급받은 74,400,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고들에게 최종 송달된 날의 다음날인 2020. 1. 23.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이

판결한다.

판사 최환영