

의정부지방법원 고양지원 2021. 9. 10 선고 2019가단83584 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 세림 담당변호사 이준헌

소송복대리인 변호사 나현진, 전홍규

피 고 B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 한맥 담당변호사 좌세준

변 론 종 결 2021. 6. 4.

판 결 선 고 2021. 9. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게 52,606,000원 및 이에 대하여 2021. 4. 2.부터 2021. 9. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 지급을 구하는 것 외에는 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 고양시 일산서구 C 일대에 아파트를 건설하여 공급하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 조직된 지역주택조합 추진위원회이다.

나. 원고는 2017. 1. 9. 피고와 조합원 가입계약(이하 ‘이 사건 가입계약’이라 하고, 해당 계약서를 ‘이 사건 계약서’라 한다)을 체결하고, 2017. 1. 8.부터 2017. 6. 20.까지 피고에게 이 사건 가입계약의 계약금 등으로 합계 52,606,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 채무불이행에 기한 이 사건 가입계약 해제

피고는 오랜 기간 이 사건 사업을 운영하였으나 실질적으로 위 사업이 진행되지 않았다. 이는 채무의 불완전이행에 해당하므로 이 사건 가입계약을 해제한다.

나. 주택법상 조합 탈퇴 청구권

원고는 주택법 제11조에 따라 언제든지 조합에서 탈퇴할 수 있으므로 피고에게 탈퇴의사를 밝히는 방식으로 조합에서 탈퇴하였다.

다. 기망으로 인한 이 사건 가입계약 취소

원고는 피고의 기망행위(“이 사건 아파트 부지의 토지확보가 완료된 상태이므로 사업 안정성이 확보되었다”, “안정적으로 사업진행이 가능하고, 수개월 내에 조합설립인가와 사업승인까지 나올 것이며, 곧바로 아파트 건축을 시작할 수 있다”, “주변 시세보다 저렴하여 주택마련의 좋은 기회다”,

“곧바로 가입을 하면 로얄층의 동호수를 지정해주겠다” 등)로 착오에 빠져 이 사건 가입계약을 체결하였으므로 이 사건 가입계약을 취소한다.

라. 이행불능으로 인한 이 사건 가입계약 해제

이 사건 가입계약 체결 후 4년 넘도록 피고가 조합설립인가조차 받지 못하는 등 이 사건 사업에 진전이 없다. 이는 피고의 의무가 이행불능에 이른 것이므로 이 사건 가입계약을 해제한다.

3. 판단

원고는 2019. 6. 12. 이 사건 소를 제기하면서 위 2의 가항 및 나항 주장을 한 후 추가 준비서면이나 서증을 제출하지 않다가, 관련사건(의정부지방법원 고양지원 2018가합76081, 피고의 다른 조합원이 피고를 상대로 기지급 계약금 등의 반환을 청구하여 승소한 사건) 판결 선고 후인 2021. 3. 31.에서야 위 2의 다항 및 라항 주장을 추가하였다. 원고는 각 청구원인 사이의 관계를 명확히 밝히고 있지 않으나 주장의 전체적인 취지에 비추어 각 청구원인은 선택적 관계에 있는 것으로 봄이 상당하다. 이하에서는 선택적 청구원인 중 하나인 기망을 이유로 한 취소 주장에 관하여 먼저 살펴본다.

상품의 선전·광고에 있어 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 하겠으나, 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다.

이 사건 가입계약 당시 피고 측 직원이 원고에게 원고 주장과 같은 말을 하였음을 뒷받침하는 직접적인 증거는 제출되지 아니하였다. 그러나 위 각 증거와 함께 갑 제3, 4, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사정을 종합하면, 피고는 이 사건 사업에 대한 홍보에서 계약 체결에 이르는 일련의 과정에서 사업부지의 확보 현황, 이 사건 사업의 추진가능성, 동호수 지정 등에 관하여 원고를 적극적으로 기망하였고, 원고는 이로 인하여 착오를 일으켜 이 사건 가입계약을 체결하였다고 판단된다. 따라서 이 사건 가입계약은 원고의 기망을 이유로 한 취소 의사표시가 포함된 준비서면 부분이 피고에게 송달된 2021. 4. 1. 적법하게 취소되었다.

① 지역주택조합의 사업부지 확보현황은 사업의 추진이나 조합원의 모집에 있어 매우 중요한 사항이다. 이 사건 사업은 이 사건 가입계약 체결 전인 2016. 9.경에도 “토지매입이 98% 상태에서 조합원모집을 시작하였으므로 안정성을 확보하였다”는 내용으로 홍보되었고(피고는 이러한 홍보를 자신이 한 것이 아니라고 주장하나, 게시물의 형식과 내용을 보았을 때 피고 또는 피고의 업무대행사로부터 제공받은 자료로 게시된 것으로 보이고, 피고와 관련 없는 사람이 피고를 위한 홍보 게시물을 올릴 이유는 없다), 위와 같은 홍보로부터 몇 개월이 지나 이 사건 가입계약을 체결한 원고로서는 98%에 더하여 추가적으로 토지를 확보하였을 것이라고 생각하였을 것이다.

② 이 사건 사업은 조합설립인가 후 지방자치단체로부터 사업계획승인을 받아야만 아파트의 세대수, 규모 등이 정해지는 것이어서 이 사건 가입계약 당시에는 구체적인 동호수를 특정할 수 없다. 그런데 피고는 원고와 이 사건 가입계약을 체결하면서 원고가 분양받는 아파트의 동호수를 D호로 명확하게 특정하였으며, 이 사건 사업의 분담금이 층별로 달라 17층은 18~23층에 적용되는 고액의 분담금보다 낮은 분담금을 내면서도 가장 높은 층을 배정받을 수 있는 이점이 있음(일명 ‘로얄호수’에 해당한다)을 감안하면, 동호수지정은 원고의 이 사건 가입계약 체결 여부를 결정하는 데 중대한 영향을 미친 것으로 보인다.

③ 원고는 위와 같은 피고의 홍보와 동호수 지정행위로 인하여 이 사건 사업이 법적으로 아무런 장애사유가 없이 원활하게 진척되고 있다고 이해했을 가능성이 크다. 그러나 피고는 2017. 7.경 지구단위계획 수립방식에서 도시개발사업방식으로 사업방식을 변경하기로 하고 2017. 12.경 고양시에 도시개발구역지정을 위한 주민제안서를 제출하였으나 3년 반이 넘도록 도시개발구역지정을 받지 못하고 있으며, 2017. 10. 12. 설립인가신청을 취하한 후 현재까지 지역주택조합 설립인가조차 받지 못하는 등 이 사건 사업은 장기간 진전되지 않고 있다.

따라서 피고는 이 사건 가입계약의 취소에 따른 부당이득의 반환으로 원고에게 52,606,000원 및 이에 대하여 기망에 의한 취소의 의사표시가 담긴 원고의 준비서면이 피고에게 송달된 다음날인 2021. 4. 2.부터(부당이득반환의무는 기한의 정함이 없는 채무이므로, 그 채무자는 이행청구를 받은 때에 비로소 지체책임을 진다) 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 다투는 것이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2021. 9. 10.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는

소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

피고는 조합업무대행비는 조합업무대행사가 받은 것이므로 피고에게 반환을 청구할 수 없다는 취지로 주장하나, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 조합업무대행비 역시 이 사건 가입계약에 따라 피고가 지정하는 조합업무대행사에 송금된 것이고 원고는 조합업무대행사와 아무런 계약을 체결한 바 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

나아가, 원고의 선택적 청구원인 중 하나를 받아들여 대부분 인용하므로, 나머지 청구원인에 관하여는 판단하지 아니한다(지연손해금 일부를 받아들이지 아니하나, 이 사건 변론 전체의 취지에 비추어 보면, 원고가 지연손해금 부분이 일부 기각되는 경우 나머지 선택적 청구원인에 기한 지연손해금을 구하는 의사인 것으로 보이지 않는다).

4. 결론

원고의 청구를 위 인정범위 내에서 인용하고, 나머지 청구를 기각한다.

판사 정연희