

전주지방법원 남원지원 2021. 9. 1 선고 2020가단323 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송복대리인 변호사 김영노, 안준표

(소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 김진우, 하희진)

피 고 1. B 지역주택조합 추진위원회

2. C

변 론 종 결 2021. 7. 21.

판 결 선 고 2021. 9. 1.

주 문

1. 피고 B 지역주택조합 추진위원회는 원고에게 29,333,000원 및 이에 대한 2020. 3. 3.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 지역주택조합 추진위원회 사이에 생긴 부분은 피고 B 지역주택조합 추진위원회가 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 29,333,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는

날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 지역주택조합 추진위원회(이하 ‘피고 조합추진위원회’라 한다)는 남원시 D 일대에 지역주택조합 아파트를 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진할 목적으로 주택법 제11조 등 관련 법령에 근거한 지역주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회이고, 피고 C는 그 대표자이다.

나. 원고는 2018년경 피고 조합추진위원회와 사이에 장차 설립될 지역주택조합에 가입하는 내용의 가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 조합가입계약에 따른 계약대금 명목으로 2018. 6. 6.부터 2018. 7. 10.까지 3회에 걸쳐 피고 조합추진위원회에 합계 29,333,000원을 지급하였다.

라. 한편 피고 조합추진위원회는 주식회사 E와 사이에 이 사건 사업 시행과 관련하여 업무대행계약을 체결하였다. 주식회사 E의 대표자는 언론사들을 통해 토지 매입률이 95% 이상인 것처럼 허위로 기사를 냈다는 등의 사기 혐의로 경찰의 수사를 받았고, 2020. 10월경 기소의견으로 검찰에 송치되었다.1) 마. 피고 조합추진위원회의 이 사건 조합가입계약에 따른 채무는 현재 이행불능 상태에 있다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제2, 12호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 조합추진위원회에 대한 부분

가. 청구원인에 대한 판단

1) 원고는, 피고 조합추진위원회가 이 사건 조합가입계약 체결 당시 특정 동호수를 확정적으로 분양받을 수 있는 것처럼 오인하게 하였고, 이를 믿은 원고가 위 계약을 체결하였으므로, 원고는 이

사건 조합가입계약을 기망을 이유로 취소하고 원고가 이미 지급한 계약대금을 반환받고자 한다는 취지로 주장한다.

2) 살피건대, 갑 제1, 11호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고 조합추진위원회는 이 사건 조합가입계약을 체결함에 있어 동·호수 지정에 관하여 원고를 기망하였고, 그에 따라 이 사건 계약이 체결되었다고 판단된다. ① 원고가 체결한 이 사건 조합가입계약서가 증거로 제출되지는 않았지만, 2) 원고와 비슷한 시기에 피고 조합추진위원회와 조합원가입계약을 체결한 소외 F에 대한 조합원가입계약서에 의하면, 그 표지에 평형 및 특정 동·호수가 지정되어 있는바, 원고에 대한 이 사건 조합가입계약 역시 이와 유사한 형태로 체결되었을 것으로 보인다. ② 위 F이 작성한 ‘사업추진 과정에서 발생하는 추가 부담금이 일체 없음을 확약한다는 내용의 확정 부담금 인증서’ 및 ‘사업 무산 시 가입 시 납입한 모든 금액을 반환할 것을 보증한다는 내용의 계약안심보장증서’에도 위와 같은 특정 동·호수가 그대로 지정되어 있다. ③ 이 사건 사업은 지방자치단체로부터 주택건설사업계획 승인을 받아야만 아파트의 세대수, 규모 등이 정해지므로, 이 사건 조합가입계약에서 지정한 동·호수는 단순한 예상에 불과하다. 그러나 피고 조합추진위원회가 그러한 사정을 설명하였다는 아무런 정황이 드러난 바 없다. 오히려 앞서 본 바와 같이 이 사건 조합가입계약 체결 과정에서 여러 차례에 걸쳐 특정 동·호수를 지정하는 방법으로 마치 원고가 특정 동·호수를 확정적으로 분양받는 것으로 오인하게 하는 요소가 개입되었다. ④ 조합가입계약 시 구비해야 할 서류 중 하나로 ‘동호수 지정계약서’가 명시되어 있다. 이는 이 사건 조합가입계약서 표지에 지정되어 있는 특정 동·호수가 단순히 원고의 희망을 기재한 것이라고 보기 어려움을 의미한다. ⑤ 피고 조합추진위원회는 원고의 특정 동·호수 지정 관련 기망 주장에 대하여 특별히 적극적으로 다투고 있지도 않다. 오히려 피고 조합추진위원회가 아래 나.항과 같이 주장하면서 제출한 동의여부서에 의하면, 원고 이름 아래에 “G 호”가 명시되어 있어 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 특정 동·호수를 지정받았음을 알 수 있다.

[원고는, 피고 조합추진위원회가 ① 이 사건 조합가입계약 체결 당시 사업부지 95% 이상의 소유권 취득을 하지 않았음에도 불구하고 사업계획승인 요건인 토지매입을 95% 이상 확보하였다는 취지로

기망하였다고도 주장하나, 갑 제6, 12호증의 각 기재만으로는 피고 조합추진위원회가 위와 같이 기망하였다는 사실을 인정하기에 부족하고(위 각 증거는 피고 조합추진위원회가 아닌 주식회사 E와 관련된 것으로 보인다), 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, ② 이 사건 조합가입계약 체결 당시 단지 73명의 조합원이 확보되었음에도 불구하고 400명 이상의 조합원이 확보되었다는 취지로 기망하였다고도 주장하나, 갑 제7호증(가지번호 포함)의 기재만으로는 피고 조합추진위원회가 위와 같이 기망하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 ①, ② 기망취소 주장은 받아들일 수 없다]3) 3) 원고가 이 사건 조합가입계약을 기망을 이유로 취소한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 2020. 3. 2. 피고 조합추진위원회에 송달된 사실은 기록상 분명하다. 따라서 이 사건 조합가입계약은 2020. 3. 2. 적법하게 취소되었다. 원고의 주장은 이유 있다.

나. 피고 조합추진위원회의 주장에 대한 판단

1) 피고 조합추진위원회는, 원고가 이 사건 사업을 일반분양아파트 사업으로 변경하여 추진하는 것에 대해 동의하였고, 현재 일반분양사업 승인절차가 진행 중이므로, 원고는 이미 지급한 계약대금의 반환을 구할 수 없다는 취지로 주장한다.

2) 살피건대, 을 제1호증의 기재에 의하면 원고가 2018. 8. 16.경(이 사건 소를 제기하기 약 1년 반 전이고, 원고가 계약대금을 마지막으로 입금한 날로부터 불과 약 1달 정도 경과한 시점이다)

일반분양아파트 사업 변경에 동의하는지 여부를 묻는 서류의 1안(일반분양 전환에 동의하는 경우. 사업주체 변경에 이의가 없으며, 現 B 지역주택조합 추진위원회와 일반분양아파트사업 추진주체가 본인이 조합원가입 시 계약한 아파트금액으로 일반분양아파트 분양권을 보장해주는 것을 조건으로 한다)과 2안(일반분양 전환에 동의하지 않아 환불을 원하는 경우. 조합원 가입계약을 해지하고 기 납부한 조합원분담금 및 업무추진비 전액을 일반분양아파트사업 승인 후 15일 이내에 환불받는 것에 동의한다) 중 1안을 선택한 사실은 인정된다. 그러나 이러한 사실만으로는 원고가 이 사건 조합가입계약을 기망을 이유로 취소함에 있어 별다른 장애가 되지 않는다(이 부분 주장을 법정추인 항변으로 보더라도, 민법 제144조 제1항이 정한 취소의 원인이 소멸된 후, 즉 원고가 2018. 8. 16.

당시 기망 상태에서 벗어나 있었다는 사실에 대한 아무런 주장 · 입증도 없다).

3) 따라서 피고 조합추진위원회의 주장은 이유 없다.

다. 소결론

이 사건 조합가입계약은 취소되어 소급하여 무효가 되었으므로(민법 제141조 본문), 그에 기해 행하여진 급부는 부당이득으로 반환되어야 한다. 그런데 원고가 피고 조합추진위원회에 이 사건 조합가입계약에 따른 계약대금으로 29,333,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고 조합추진위원회는 원고에게 부당이득반환으로 위 29,330,000원 및 이에 대하여 그 반환을 구하는 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고 조합추진위원회에 송달된 다음날인 2020. 3. 3.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 부분

가. 원고 주장의 요지

피고 C는 피고 조합추진위원회의 대표자로서, 피고 조합추진위원회가 이 사건 조합가입계약 체결과정에서 기망을 함에 있어 공모하거나, 이를 묵인 · 방조하였다. 따라서 피고 C는 원고에게 불법행위에 따른 손해배상으로 원고가 피고 조합추진위원회에 지급한 29,333,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C가 피고 조합추진위원회의 기망행위에 공모 · 묵인 · 방조의 방법으로 가담하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.4)

다. 소결론

따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구 중 피고 조합추진위원회에 대한 부분은 이유 있으므로 인용하고, 피고 C에 대한 부분은 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이원식

1) 원고는 주식회사 E 상대로도 소를 제기하였으나, 이 부분은 2021. 5. 20.자 화해권고결정으로 확정되었다. 피고들의 경우 화해권고결정이 폐문부재 등의 사유로 송달되지 않았다.

2) 원고는 소장에서 문서제출명령을 통하여 위 계약서를 확보하겠다는 취지로 주장하였으나, 실제로 문서제출명령을 신청하지 않았다.

3) 한편 원고는 이 사건 조합가입계약이 실효되었다는 근거로, ① 임의탈퇴, ② 이행불능을 원인으로 한 해제, ③ 통정허위표시로 무효라는 주장도 하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 원고의 기망취소 주장을 받아들이는 이상, 이들 주장에 대하여는 따로 판단하지 않는다.

4) 원고는 지역주택조합 대표자의 불법행위 책임을 인정한 대법원 2020. 6. 25. 선고 2020다215469 판결을 들면서 피고 C의 불법행위책임이 인정된다고 주장하나, 위 판결은 지역주택조합의 대표자가 동시에 업무대행회사의 사내이사이기도 한 경우에 해당하므로, 이 사건과 사안을 달리 한다