

서울남부지방법원 2021. 1. 13 선고 2020가단242885 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 하희진

피 고 B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 변호사 한정연, 최성환, 유예섬

소송복대리인 변호사 김형철

변 론 종 결 2020. 12. 2.

판 결 선 고 2021. 1. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 97,502,500원과 이에 대하여 2020. 6. 18.부터 2021. 1. 13.까지는 연 5%, 그 다음날부터 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

피고는 원고에게 97,502,500원과 이에 대하여 2020. 6. 18.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로

계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정되는 사실

가. 피고는 서울 양천구 C 일원 32,310㎡를 사업구역으로 하여 3개동 808세대 아파트 건설을 목적 사업(이하 이 사건 사업)으로 하는 지역주택조합 추진위원회이로, 원고는 피고와 2018. 5. 28. D호 공급면적 108.73㎡의 아파트(이하 이 사건 아파트)를 공급받기로 하는 조합가입계약(이하 이 사건 계약)을 하였다.

나. 이 사건 계약으로 피고는 2018. 5. 18.부터 2018. 12. 11.까지 원고는 피고에게 97,502,500원을 지급하였는데 그 중 이 사건 계약에 따른 분담금은 64,502,500원이고 업무대행비로 지급한 돈은 3,300만 원이다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실.

2. 당사자의 주장과 판단

가. 당사자의 주장

원고는 다음과 같은 선택적 주장에 따라 이 사건 계약은 그 효력을 상실하였으므로 위 돈의 반환을 구한다.

①원고는 이 사건 계약에서 임의탈퇴한다. ②피고가 원고에게 특정 동호수를 정하여 공급하겠다고 하였으며 피고는 이 사건 계약에 ‘무이자 중도금대출’이라고 기재하였는 바, 이는 기망행위로 취소한다. ③ 이 사건 계약상 피고는 원고들에게 각 아파트 1세대를 공급할 채무가 있는데, 이 사건 계약 체결일로부터 수년이 경과한 현재까지 사업부지의 80% 이상 토지사용승낙을 확보하지 못하여 조합설립조차 되지 않고 있으며, 매매계약을 체결한 사업부지 또한 전체 사업면적 중 2.75%에 불과하거나 사용승낙을 보유한 사업자금은 1억 원에 불과한 반면 이 사건 사업에 필요한 자금은

수천억 원에 달하고, 이 사건 사업부지 중 매입한 토지의 상당부분이 경매가 진행되는 등 이 사건 사업 자체가 이행불능한 상태에 있어 계약을 해제한다.

피고는 이에 대하여 다음과 같이 다룬다.

①이 사건 계약에 따른 피고의 조합가입계약서 제8조에 따른 임의탈퇴신청을 한 때에만 업무대행비를 제외하고 지급할 수 있을 뿐인데 원고는 그에 따른 절차를 지키지 않았다. ②동호수 지정방식이나 중도금 무이자 대출에 대한 기재를 기망행위로 볼 수 없다. ③지역주택조합은 재개발사업이나 재건축사업과 달리 조합원과 부지를 별도로 확보해야 한다는 점에서 그 성격상 상당한 시일이 소요되는데 피고는 400여명의 조합원을 모집했으며 토지소유자 108 명으로부터 사용승낙의 동의를 받았고 지속적으로 소유권을 취득하는 등 전체 사업부지의 32.84%에 해당하는 11,998.26㎡에 대한 소유권을 취득하는 등 사업을 계속해 왔으나 코로나 19와 같은 유행병으로 인한 사업부지 확보나 지주조합원 모집이 더디어져 이 사건 사업이 지연되고 있을 뿐이다.

나. 판단

위 선택적 청구 원인 중 이행불능에 관하여 본다. 지역주택조합은 다른 도시개발 사업과 달리 토지를 보유하고 있는 사람들을 조합원으로 모집하거나 직접 토지를 매입 또는 동의를 받는 방식을 통해 사업부지를 확보해야 하는 만큼 그 조합설립 인가의 요건을 갖추기 위해서도 장기간의 시간을 요하는 만큼 이를 기간의 경과나 사업부지 확보율과 같은 단편적인 사정만으로 이를 이행불능이라고 쉽게 단정해서는 아니 되지만 여러 가지 요건을 살펴봐도 거래의 관념과 계약이 정한 목적에 따른 실현이 불가능할 경우에는 이를 예외적으로 이행불능이라고 볼 수 있다.

그런데 이 사건 사업의 경우 다음과 같은 상황에 비추어 보면 피고가 이 사건 계약에서 정한 사업의 목적의 이행을 실현하기 어렵다고 볼 수밖에 없다.

① 피고도 자인하고 있듯이 2017. 2. 경 피고가 사업자 등록을 하고 같은 해 3.경 E에 36층 5개동 1,282세대를 예정으로 한다고 해 사업을 추진하다가 피고는 토지매입 자체가 어렵자 이 사건 사업의 규모를 3개동 808세대로 축소하였는데, 이는 원고가 이 사건 계약을 체결했을 때와 비교해 보면 이 사건 사업의 가치를 현저히 달리하는 변경인 이상 그 변경으로 인해 나머지 3개동 808세대의 아파트

건설이 조속한 추진이 실현될 수 있어야 하거나 그 사업의 진행에 관한 의미 있는 돌파구가 마련되어야 한다.

그런데 이러한 사업규모의 변경에도 불구하고 축소된 사업의 부지 취득은 을14, 15호증의 각 기재에 의해도 2018. 11. 과 12.에 매수한 부동산과 토지를 각 1건씩 2019. 1.과 6.에 등기한 것이 전부이고, 이로 인해 피고가 이 사건 사업의 축소된 사업부지인 36,535㎡ 중 소유권을 취득하거나 이에 준하는 사용권원이 있다고 볼 수 있는 토지는 피고의 주장에 의해도 국공유지를 제외한 30,712㎡ 중 20%인 6,175.26㎡에 불과하다.

더욱이 피고가 취득한 토지 중 상당부분을 차지하는 것으로 보이는 5필지의 토지에 대하여서는 피고도 자인하고 있듯이 피고가 이 사건 사업에 필요한 사업자금을 차용한 주식회사 F에 의해 부동산 임의경매가 신청되어 남부지방법원 G로 진행되고 있으며 아래에서 보이는 자금사정 등에 비추어 피고가 이를 해소할 수 있는 상황도 아니고 피고도 위 경매를 저지할 방안을 제출한 바는 없다.

② 다음으로 이 사건 사업부지에 관해 아파트 건설이 이루어지기 위해서는 지구단위 계획 변경 등이 선행되어야 하는데 피고가 진행한 것은 피고의 주장에 의해도 16,143㎡에 관한 지구단위 계획 변경에 관한 동의서로 을13호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재에 의하면 그것도 대부분이 2018. 이전에 동의를 얻은 것으로 구역면적을 55,033㎡로 한 36층 5개동 1,282세대를 기준으로 한 사업에 관한 것에 불과하며 2019. 이후에는 사실상 중단된 것으로 보인다.

또한 피고 이 사건 사업의 진행을 위해 철거했다는 건축물은 을3내지 5호증의 기재에 의해도 2018. 8.의 82.41㎡와 2019. 2.의 73.39㎡에 불과하며 위 철거와 이 사건 사업의 조속한 실현 사이의 구체적 관계도 명확하지 않다.

③ 지역주택조합으로 설립인가를 받기 위해서는 사업부지 중 80%에 관한 사용권원을 확보해야 하며 그 유력한 수단이 토지소유자의 동의를 통해 위 토지소유자를 지역주택조합의 조합원으로 가입시키는 것임은 피고도 인정하고 있다. 그런데 피고의 주장에 의해도 이 사건 사업부지에 관련해 그 토지사용승낙을 한 것은 108명, 면적은 9,331.77㎡인데 을6 내지 8호증의 각 기재에 의하면 그 대부분이 2018.까지 제출된 것으로서 그 전부가 3개동 808세대로 변경된 이 사건 사업부지와 직접적으로 연관되어 있다고 볼 수도 없으며, 위 사람들 중 매매계약을 제출하거나 특정 동호수를

배정받아 피고에게 조합가입의사를 표시한 사람의 비율을 알아볼 자료도 없다.

④ 피고가 모집한 조합원은 피고 주장에 의하더라도 2020. 4.을 기준으로 467명이었고 2020. 11. 1. 기준으로 440명으로 감소하고 있으며 피고도 자인하듯이 2017-2018 사이에 모집한 조합원 중 최소 12명을 포함한 일부 조합원에 대하여 환불 확약을 했다는 것이어서 위 조합원의 수는 추가로 감소할 것으로 볼 수 있다. 더욱이 축소된 이 사건 사업이 880세대의 아파트 건설을 목표로 하는 이상 축소된 인원을 넘어 새로운 조합원을 모집하기는 어렵다고 볼 수 있다.

⑤ 피고의 유동화된 자산은 2020. 4. 30.을 기준으로 예금 1억 2,000여만 원 정도이다. 그런데 피고도 자인하듯이 피고는 이 사건 사업을 808세대로 축소하는 과정에서 조합원 분담금 및 업무대행비 중 3,666,260,000원을 아직 반환하지 못하고 있을 뿐 아니라 사업부지로 취득한 부동산에 대하여 경매가 진행되고 있는 상황에서 달리 이 사건 사업의 추가적 진행을 위하여 사업자금을 마련할 수 있는 추가 자산이나 금융계획도 이 사건에서 제출된 바 없고, 오히려 앞서 언급한 피고가 사업부지로 취득한 부동산에 대한 임의경매 신청에 대하여 피고가 금전을 차용한 채권자들을 포함한 채무명의를 획득한 채권자들이 적어도 329,681,027원을 강제경매개시결정을 받거나 배당요구를 한 바 있다.

그렇다면 이 사건 계약은 이행불능으로 해제되었다고 할 것이므로 피고는 원고에게 97,502,500원과 이에 대하여 2020. 6. 18.부터 2021. 1. 13.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고 원고의 나머지 청구는 이유 없다.

판사 설민수