

수원지방법원 2022. 1. 12 선고 2020가단511057 판결 [부당이득금반환]

재판경과

수원지방법원 2022. 11. 30 선고 2022나56920 판결

수원지방법원 2022. 1. 12 선고 2020가단511057 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 하희진, 유민경

피 고 B 지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 나철용

변론종결 2021. 11. 24.

판결선고 2022. 1. 12.

주문

1. 피고는 원고에게 47,400,000원 및 이에 대하여 2020. 3. 4.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

○ 피고는 2016년경부터 오산시 C 일대에 지역주택조합 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)를 건설하여 분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 주택법 제11조에 따른 주택조합 설립을 추진하고 있는 추진위원회이다.

○ 피고는 2017. 5. 16. 아래와 같은 내용이 포함된 조합원 안내문(갑15호증, 이하 ‘이 사건 안내문’이라고 한다)을 작성하여 피고의 조합원들에게 배포하였다.

저희 B 지역주택조합에서 추진하는 지역주택조합 아파트사업은 2017년 5월 현재 사업부지 전체에 대한 토지매매계약을 완료하였습니다. 향간에 떠도는 소문으로는 토지계약을 하지 못해서 사업추진이 어렵다는 얘기가 있다고 합니다만, 저희 조합에서는 조합원 여러분들이 원하실 경우 주택홍보관에서 언제든지 토지계약 관계를 열람하고 확인하실 수 있습니다.

○ 피고는 2017. 5. 26. 일간신문에 이 사건 사업에 관한 조합원 모집 공고(모집세대수: 건설예정 세대수 1687세대의 약 80%인 1,351세대, 모집기간: 2016. 12. 9.~건설예정 세대수의 80% 조합원 모집완료시까지)를 하였다.

○ 원고는 2018. 3. 23. 피고와 이 사건 아파트 중 1세대(동호수: D호, 타입: 74㎡A형)에 관하여 조합원 부담금을 2억 2,800만 원으로 하는 조합가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라고 한다)을

체결하였다. 이 사건 계약서에는 이 사건 사업의 개요가 ‘대지면적 99,488.35㎡, 세대수 총 2,203세대’로 기재되어 있다.

○ 피고는 2018. 7. 28. 창립총회를 개최하여 조합규약을 제정하고, 조합 임원을 선출하며, 오산시 C 일대 87,921㎡에서 1,983세대 내외의 이 사건 아파트를 건설하는 내용의 이 사건 사업계획을 승인하는 결의를 하였다.

○ 피고가 창립총회 개최 후인 2018. 8.경 작성하여 배포한 이 사건 사업 안내자료(갑6호증의 1)에는 ‘토지계약 100% 완료!’라고 기재되어 있다.

○ 원고는 2020. 2. 19.까지 피고에게 이 사건 계약에 따른 조합원 부담금으로 합계 4,740만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 6, 7, 13, 15호증, 을8, 14, 15, 16호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

○ 상품의 선전광고에 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(대법원 2009. 4. 23. 선고 2009다1313 판결 참조).

○ 앞서 본 기초사실에다가 갑1, 6, 15호증, 을9, 10호증에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고는 2018. 3. 23. 원고와 이 사건 계약을 체결하면서 이 사건 사업부지 중 일부에 대하여만 사용권원을 확보하였음에도 전부에 대하여 사용권원을 확보한 것처럼 원고를 기망하였고, 이로 인해 원고가 이 사건 계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

이 사건 계약 체결일인 2018. 3. 23. 당시 시행 중이던 주택법에 따르면, 피고가 지역주택조합의 설립인가를 받기 위해서는 이 사건 사업부지의 80% 이상에 대한 사용권원을 확보하여야 하고, 주택건설사업인 이 사건 사업의 계획을 승인받으려면 이 사건 사업부지의 95% 이상의 소유권을 확보하여야 한다.

이러한 점 때문에 지역주택조합의 주택건설대지 사용권원 또는 소유권 확보는 주택건설사업의

성패가 달려있다고 할 정도로 사업 추진에 있어서 매우 중요한 부분이고, 지역주택조합에 가입하고자 하는 사람들 역시 지역주택조합 가입 여부를 결정할 때에 사업부지에 대한 사용권원 또는 소유권 확보 정도를 중요한 요소로 고려한다.

실제로 피고가 2017. 5. 16. 조합원들에게 배포한 이 사건 안내문에 ‘저희 B 지역주택조합에서 추진하는 지역주택조합 아파트사업은 2017년 5월 현재 사업부지 전체에 대한 토지매매계약을 완료하였습니다. 항간에 떠도는 소문으로는 토지계약을 하지 못해서 사업추진이 어렵다는 얘기가 있다고 합니다만, 저희 조합에서는 조합원 여러분들이 원하실 경우 주택홍보관에서 언제든지 토지계약 관계를 열람하고 확인하실 수 있습니다’라고 기재되어 있는바, 피고가 이 사건 사업을 추진하는 과정에서도 2017. 5.경부터 이미 조합원들 사이에 이 사건 사업부지의 사용권원 확보 여부가 중요한 관심 사안으로 떠올랐던 것으로 보인다.

원고가 이 사건 계약을 체결한 2018. 3. 23. 당시 피고 측으로부터 ‘토지계약 100% 완료’, ‘전 토지보상 끝났다’라는 등의 설명을 들었다고 볼 만한 직접적인 증거는 없다. 그러나 이 사건 계약이 체결되기도 전인 2017. 5. 16.부터 이미 피고는 앞서 본 바와 같이 이 사건 안내문을 통해 ‘사업부지 전체에 대한 토지매매계약을 완료하였다’라고 조합원들에게 안내하였고, 피고가 이 사건 계약 체결 후인 2018. 8.경 작성하여 배포한 이 사건 사업 안내자료에도 ‘토지계약 100% 완료!’라고 기재되어 있는 점으로 보아, 원고가 이 사건 계약을 체결하는 과정에서도 피고 측으로부터 그와 같은 설명을 들었을 것으로 넉넉하게 추인할 수 있다(피고는, 2019. 5. 31. 선고된 서울중앙지방법원 2019가단5306058 판결에서는 피고가 조합가입계약 체결 당시 이 사건 사업부지에 관하여 매매계약을 100% 체결하였다는 취지로 설명하거나 기망하였다고 볼 만한 증거가 없다고 판단하였다고 주장한다. 그러나 위 판결에서 문제된 조합가입계약은 이 사건 안내문이 작성되기 전인 2016. 12. 22. 체결된 것이므로, 조합가입계약인 이 사건 계약이 이 사건 안내문 작성 후인 2018. 3. 23. 체결된 이 사건과는 사실관계를 달리한다).

피고는, 현재 이 사건 사업부지 81,729㎡ 중 75,932㎡에 관하여 매매계약을 체결하고 토지사용승낙을 받아 이 사건 사업부지 중 92.9%에 관한 사용권원을 확보한 상태라고 주장한다. 그러나 2018. 3. 23. 작성된 이 사건 계약서에는 이 사건 사업부지가 위 81,729㎡보다 큰

99,488.35㎡로 기재되어 있는 점, 피고의 2018. 7. 28.자 창립총회에서 승인된 이 사건 사업계획상의 사업부지도 위 81,729㎡보다 큰 87,921㎡인 점 등을 고려하면, 피고가 과연 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 사업부지의 80% 이상에 대한 사용권원을 확보하여 조합설립인가의 요건을 구비하고 있었는지 의문이다.

피고가 이 사건 사업부지 중 92.9%에 관하여만 매매계약을 체결한 것과 100%에 관하여 매매계약을 체결한 것은 수치상으로는 7.1%에 불과하나, 주택건설사업계획을 승인받을 수 있는지 여부나 사업의 진행 속도가 달라져 법률적으로 중대한 차이가 있을 수 있다. 따라서 원고가 이 사건 계약 체결 당시 피고 측으로부터 이 사건 사업부지 전부에 관하여 매매계약을 체결하였다는 설명을 듣지 않고 실제 그 당시 사용권원을 확보한 비율에 관한 설명을 정확하게 들었더라면, 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것으로 보인다.

○ 나아가 위와 같은 피고의 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2020. 3. 3. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 이 사건 계약은 적법하게 취소되었다(따라서 원고의 나머지 기망 및 착오를 이유로 한 취소 주장, 탈퇴 주장, 해제 주장, 무효 주장에 대하여는 별도로 판단하지 아니한다).

○ 그러므로 피고는 원고에게 부당이득반환으로 원고로부터 받은 조합원 부담금 상당액 4,740만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2020. 3. 4.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 곽용현