

서울중앙지방법원 2024. 9. 11 선고 2023가단5220168 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 논현

담당변호사 조철웅

피 고 1. D지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 퍼스트

담당변호사 변영제

2. 주식회사 E

변 론 종 결 2024. 8. 14.

판 결 선 고 2024. 9. 11.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고들에게 각 1억 300만 원 및 이에 대하여 2023. 7. 13.부터 2024. 9. 11.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 피고 D지역주택조합 추진위원회에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고들에게 각 1억 300만 원 및 이에 대하여 피고 D지역주택조합 추진위원회(이하 '피고 추진위원회')는 2023. 6. 30.부터, 피고 주식회사 E(이하 '피고 회사')는 2023. 7. 13.부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 갑 제1~6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

가. 피고 추진위원회는 서울 양천구 F 일대에 공동주택 신축사업(이하 '이 사건 사업')을 시행하기 위해 지역주택조합 설립을 추진하는 위원회이고 피고 주식회사 E는 피고 추진위원회와 용역계약을 체결하고 이 사건 사업의 실제 업무를 수행하는 시행대행사이다.

나. 원고 A은 2020. 2. 25. 피고 추진위원회와 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 G호 84㎡형을 신청하고 조합원 분담금(업무대행비 포함)으로 총 745,607,000원을 납부하기로 하는 조합원 가입 계약을 체결했다. 원고 A은 조합원 분담금으로 총 1억 300만 원을 납입했다. 원고 B은 2020. 1. 10. 피고 추진위원회와 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 H호 84㎡형을 신청하고 조합원 분담금(업무대행비 포함)으로 총 762,219,000원을 납부하기로 하는 조합원 가입 계약을 체결했다. 원고 B은 조합원 분담금으로 총 1억 300만 원을 납입했다. 원고 C은 2019. 12. 21. 피고 추진위원회와 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 I호 84㎡형을 신청하고 조합원 분담금(업무대행비 포함)으로 총 770,947,000원을 납부하기로 하는 조합원 가입 계약을 체결했다. 원고 C은 조합원

분담금으로 총 1억 300만 원을 납입했다(이하 위 조합원 가입 계약을 통틀어 ‘이 사건 각 가입 계약’). 다. 피고 추진위원회는 이 사건 각 가입 계약을 체결하면서 원고들에게 ‘조합설립인가 전 사업 중단 시 환불을 보장합니다. 단, 조합원은 조합추진위 및 관계사에 민·형사상의 손해배상을 청구할 수 없고 조합에 기 납부한 금액의 원금만을 돌려받는다’는 내용이 적힌 안심보장증서를 교부했다(이하 증서를 ‘이 사건 안심보장증서’, 위 내용을 ‘환불보장 약정’).

라. 원고들은 2023. 5. 23. 피고 추진위원회에 이 사건 각 가입 계약이 기망 또는 착오에 의한 의사표시에 해당한다는 등의 이유로 이 사건 각 가입 계약을 취소한다고 통지했다.

2. 원고들은 다음 ①~③과 같은 이유로 피고 추진위원회는 각 원고에게 원고들이 납입한 돈을 부당이득으로 반환해야 하고 피고 회사는 피고 추진위원회와 공동하여 원고들이 납입한 돈 상당의 손해를 배상해야 한다고 주장한다. ① 피고들은 이 사건 각 가입 계약 체결 당시 사업부지 토지를 60% 확보했다고 하는 등 관할 지자체로부터 곧 조합설립인가를 받을 것처럼 원고들에게 광고해서 원고들이 이 사건 각 가입 계약을 체결하게 했으나 피고 추진위원회가 이 사건 각 가입 계약 당시 확보한 토지 매입률 또는 토지사용권은 30%도 안 됐다. ② 이 사건 안심보장증서 및 환불보장 약정은 총유물의 처분행위에 해당해 총회 결의가 있어야만 효력이 발생하는데 이 사건 각 가입 계약 체결 당시 이 사건 안심보장증서 및 환불보장 약정에 관해 총회 결의가 없었다. 이 사건 안심보장증서 및 환불보장 약정은 원고들이 이 사건 각 가입 계약을 체결하는 데 중요한 고려 요소였는데 피고들은 원고들과 이 사건 각 가입 계약을 체결하면서 환불보장 약정이 총회 결의를 거치지 않아 무효라는 점을 고지하지 않았으므로, 이 사건 각 가입 계약은 기망 또는 착오에 의한 의사표시에 해당한다. ③ 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트는 조합설립인가 후에 지방자치단체로부터 사업계획승인을 받아야만 그 세대수와 규모 등이 정해지므로 조합원에게 배정될 동호수를 특정할 수 없는데, 피고들이 마치 원고들이 아파트의 특정 동호수를 확정적으로 분양받을 수 있는 것처럼 기망해 이 사건 각 가입 계약 체결을 유도했다.

피고 추진위원회는 다음 ①~④와 같은 이유로 원고들이 이 사건 각 가입 계약을 취소할 수 없다고 주장한다. ① 이 사건 각 가입 계약은 특정 동·호수를 지정해 체결되었기는 하지만

지역주택조합사업은 어느 정도의 변동성을 예정하고 있을 뿐 아니라 원고들이 비슷한 위치와 면적에

다른 아파트를 공급받을 가능성이 존재한다. 이 사건 각 가입 계약서에는 인허가 과정에서 다소 변동이 있을 수 있다는 문구가 기재되어 있고 이 사건 각 가입 계약서 제13조 제1항에서는 원고들이 주택법에서 규정한 주택조합원 자격자로서 사업승인 미확정 상태에서 본 사업이 추진됨을 인지한다는 내용이 있고 이 사건 각 가입 계약서 제13조 제2항에서는 원고들이 사업시행에 관한 모든 권리를 피고에게 위임한다고도 규정하고 있다. 피고 조합 규약에서는 조합원 동·호수 결정은 사업 진행 과정 및 인허가 과정에서 변동될 수 있고 최종적인 사항은 인허가 완료 후 총회 의결로 확정한다고 규정하고 있기 때문에 이 사건 각 가입 계약이 특정 동·호수를 지정해 체결되었다고 하더라도 피고 추진위원회가 원고들을 기망했다고 볼 수 없다. ② 환불보장 약정은 사업 중단과 같은 조건이 성취된 경우에 한하여 원고들이 납부한 분담금에 상당한 금액을 지급해야 하는 이행의 문제가 남으므로 이 사건 안심보장증서 교부행위와 환불보장 약정은 총유물에 관한 처분행위에 해당하지 않고 단순한 채무부담행위이므로 총회 결의가 필요하지 않다. ③ 이 사건 안심보장증서에는 작성일자 내지 교부일자가 전혀 기재되어 있지 않아 언제 교부되었는지 알 수 없고 이 사건 안심보장증서에 기재된 것처럼 피고 추진위원회가 조합설립인가 전 사업 중단 시 환불을 보장한다는 확언을 했다는 등의 사정이 존재하지 않는다. 따라서 원고들에게 이 사건 안심보장증서가 존재하지 않았더라면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것이라는 가정적 의사가 인정되지 않는다. ④ 피고 추진위원회는 2023. 10. 21. 총회에서 이 사건 안심보장증서 교부행위와 환불보장 약정을 추인한다고 결의했다. 앞서 든 증거와 을 제2~4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정, 즉 ① ㉠ 피고 추진위원회는 주택법상의 지역주택조합 설립을 위하여 규약을 갖추고 의사결정기관과 집행기관을 두고 있는 등 비법인사단으로서의 실체를 가지고 있는 점, ㉡ 법인이 아닌 사단의 사원이 집합체로서 물건을 소유할 때에는 총유로 하고, 총유물의 관리 및 처분에 관하여는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 의하되 정관이나 규약에서 정한 바가 없으면 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있으므로, 이러한 절차를 거치지 아니한 총유물의 관리처분행위는 무효인 점(대법원 2007. 4. 19. 선고 2004다60072, 60089 전원합의체 판결 등), ㉢ 주택조합 또는 주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회가 그 업무를 수행하기 위해서는 조합원 모집과 조합원의 분담금 납부가 필수적이고 주택조합의 사업 추진은 조합원이 납부한 분담금을 통하여

이루어지므로, 피고 추진위원회가 원고들을 포함한 조합원으로부터 수령하여 보유하고 있는 조합원 분담금은 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당하는 점, ㉔ 이 사건 안심보장증서는 피고 추진위원회가 지역주택조합설립인가를 얻지 못해 이 사건 사업이 무산되면 조합원이 납부한 금액의 원금을 돌려주겠다는 조항을 포함하고 있는데 이는 총유물인 피고 추진위원회의 조합원들이 납부한 분담금 자체를 감소하게 하는 내용인 점, ㉕ 피고 추진위원회가 이 사건 안심보장증서를 발행교부하려면 정관이나 규약에서 정한 바가 있으면 그에 따르고 정관이나 규약에서 정한 바가 없으면 총회 결의를 거쳐야 하는데 피고 추진위원회 규약 제23조 제1항 제3호에서는 “예산으로 정한 사항 외에 조합원에 부담이 될 계약”을 총회의 의결사항으로 정하고 있는 점, ㉖ 피고 추진위원회가 이 사건 안심보장증서를 발행교부하면서 총회 결의를 거치지 않은 점을 고려하면, 환불보장 약정은 효력이 없다고 볼 수 있는 점, ㉗ ㉔ 이 사건 각 가입 계약 체결의 목적, 경위, 이 사건 안심보장증서의 내용, 환불보장 약정의 효력 등을 고려하면 피고 추진위원회는 신의칙상 원고들에게 이 사건 안심보장증서의 환불보장 약정 부분에 관해 총회 결의가 없었다는 사실을 고지할 의무가 있다고 볼 수 있는데, 피고 추진위원회는 원고들에게 이 사건 안심보장증서를 발행·교부할 때 총회 결의가 없었다거나 환불보장 약정이 무효라는 등의 사정을 고지하지 않아 원고들은 이 사건 안심보장증서의 기재 내용이 당연히 유효하다고 신뢰한 상태에서 이 사건 각 가입 계약을 체결했다고 볼 수 있는 점, ㉘ 지역주택조합사업은 사업의 성공 여부와 완료 시기를 예측하기 어렵기 때문에 이 사건 각 가입 계약 체결과 동시에 교부된 이 사건 안심보장증서에 기재된 환불보장 약정은 원고들이 이 사건 계약을 체결하는 데 중요한 동기였다고 볼 수 있는 점, ㉙ 이 사건 안심보장증서 교부행위와 환불보장 약정을 피고 추진위원회에서 추인하는 결의가 이루어졌다고 하더라도 피고 추진위원회의 추인 결의는 원고들이 이 사건 각 가입 계약을 취소한다는 내용이 담긴 2023. 5. 23. 자 통지와 이 사건 소장 부분이 피고 추진위원회에 송달된 이후에 이루어진 것인 점, ㉚ ㉔ 아파트와 같은 집합건물은 단지의 배치와 구성, 층 및 호실, 해당 호실의 방향 등에 따라 선호도와 매매가격이 달라지므로 아파트 분양 계약에서 동·호수는 매우 중요한 계약 내용인데, 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트는 조합설립인가 후에 지방자치단체로부터 사업계획승인을 받아야만 그 세대수와 규모 등이 정해지므로 이 사건 각 가입 계약 당시 원고들에게 배정될 동·호수를 특정할 수 없었던 점, ㉛ 이 사건 각 가입 계약서

표지에는 특정 동·호수가 수기로 기재되어 있으며 피고 추진위원회가 원고들에게 교부한 이 사건 안심보장증서에도 특정 동·호수가 수기로 기재되어 있는 점, ㉔ 원고들은 이 사건 각 가입 계약을 1~2개월 간격을 두고 체결했는데 원고들이 이 사건 각 가입 계약에 따라 납부해야 하는 조합원 분담금의 액수에 차이가 있고 이는 아파트의 동·호수에 따라 발생하는 가격 차이라고 볼 수 있는 점, ㉕ 이 사건 각 가입 계약서 ‘목적물의 표시’ 란에는 ‘※ 사업규모 및 단위세대의 예시평면은 사업 진행 및 인허가 과정에서 변동될 수 있음’, 제17조 제3항에는 ‘피고 추진위원회가 이 사건 사업에 대하여 제공하는 주택홍보관, 각종 팜플렛, 인터넷, 지면광고 등의 내용은 본 사업의 이해를 돕기 위한 것이며 다소의 변경이 있을 수 있다. 최종적인 사항은 인허가 완료 후 총회의 의결로서 확정한다’고 기재되어 있는 등 이 사건 각 가입 계약서에 이 사건 사업 규모 및 사업 계획이 미확정 상태이고 인허가 과정에서 변동될 가능성이 있다는 내용이 일부 기재되어 있기는 하나, 이러한 내용은 작은 부동문자로 인쇄되어 있어 인식하기 쉽지 않을 뿐만 아니라 위 내용만으로는 피고들이 원고들에게 지정된 동·호수가 변경될 수 있음을 고지했거나 원고들이 동·호수의 변경 가능성을 인지할 수 있었다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고들은 기망을 이유로 이 사건 각 가입 계약을 취소할 수 있다고 봄이 타당하다. 원고들이 2023. 5. 23. 피고 추진위원회에 이 사건 각 가입 계약을 기망을 이유로 취소한다고 통지했음은 앞서 본 것과 같으므로 피고 추진위원회는 원고들에게 이 사건 각 가입 계약의 취소에 따라 원고들이 조합원 분담금으로 지급한 돈을 반환해야 한다.

피고 회사는 이 사건 소장 부분을 송달받은 후 답변서를 제출하지 않고 변론기일에도 불출석했으므로 피고 회사가 민사소송법 제150조에 따라 원고들의 주장사실을 모두 자백한 것으로 본다. 피고 회사는 원고들에게 원고들이 조합원 분담금으로 납입한 돈 상당 손해를 배상해야 하고 피고 회사의 위 손해배상 의무는 피고 추진위원회의 부당이득반환 의무와 부진정연대채무 관계에 있다.

3. 따라서 피고들은 공동하여 원고들에게 각 1억 300만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 2023. 7. 13.부터 이 사건 판결 선고일인 2024. 9. 11.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 이자나 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로 주문과 같이 판결한다(원고들은 피고 추진위원회가 약의의 수익자로 간주되는 이 사건 소장 부분 송달일부터 법정이자를 청구하면서 그 기산일을 2023.

6. 30.이라고 주장하나 피고 추진위원회가 이 사건 소장 부분을 송달받은 날이 2023. 7. 13.임은 기록상 명백하므로 원고들의 피고 추진위원회에 대한 2023. 7. 12.까지의 법정이자 주장은 받아들이지 않는다).

판사 반정우