

창원지방법원 2020. 6. 18 선고 2019가합678 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

피 고 1. B 지역주택조합 추진위원회

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김봉균

피고들 소송복대리인 변호사 이승현

변 론 종 결 2020. 5. 28.

판 결 선 고 2020. 6. 18.

주 문

1. 피고 B 지역주택조합 추진위원회는 원고에게 37,760,000원 및 그 중 500,000원에 대하여는 2018. 1. 13.부터, 6,500,000원에 대하여는 2018. 1. 15.부터, 13,000,000원에 대하여는 2018. 1. 20.부터, 17,760,000원에 대하여는 2018. 3. 9.부터 각 2020. 6. 18.까지는 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B 지역주택조합 추진위원회에 대한 나머지 청구와 피고 C에 대한 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 지역주택조합 추진위원회 사이에 생긴 부분은 피고 B 지역주택조합 추진위원회가, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 37,760,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 지역주택조합 추진위원회(이하 '피고 위원회'라 한다)는 김해시 D 토지 일원에 아파트를 신축하는 사업을 시행하는 지역주택조합의 설립 등을 추진하기 위하여 2017. 9. 28. 창립총회를 거쳐 구성된 단체이다.

나. 원고는 2018. 1. 13. 피고 위원회와 사이에 59㎡형 아파트를 분양받기로 하는 조합가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 계약금, 조합원분담금 등으로 2018. 1. 11. 500,000원, 1. 15. 6,500,000원, 1. 20. 13,000,000원, 3. 9. 17,760,000원 합계 37,760,000원을 납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제9, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 위원회에 대한 청구에 관한 판단

가. 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(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 참조).

나. 이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에 갑 제1, 9, 10, 11호증, 을 제1, 2, 4, 9호증(가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는

아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 피고 위원회는 원고와 이 사건 가입계약을 체결하면서 중요한 사항인 사업부지의 토지 사용권원 확보율에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하였다고 봄이 타당하고, 피고 위원회의 이와 같은 행위는 기망행위에 해당한다.

① 주택법에 의하면 주택조합 설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하고(제11조 제2항), 주택건설사업계획의 승인을 받은 지역주택조합이 주택건설대지면적의 95% 이상의 사용권원을 확보한 경우에는 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구권을 행사할 수 있다(제22조 제1항 제1호). 따라서 지역주택조합의 토지 사용권원 확보율은 지역주택조합의 설립인가 및 최종 부지 확보를 위한 매도청구권 행사의 요건이 되고, 향후 사업부지 확보가 필요한 범위, 소요 기간 등을 파악할 수 있도록 하여 조합원의 분담금 상승 여부, 사업 계획의 변경 여부 등을 예상할 수 있게 해주는 중요한 자료이다.

② 한편, 지역주택조합 사업은 조합설립 이전에 조합원을 미리 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하고 사용승낙을 받은 후 사업승인을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되는 것이어서 조합설립 이전에 이루어져야 하는 조합설립 추진업무가 매우 중요하고 그 진행과정에서 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많으며 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 경우가 많다.

③ 이처럼 지역주택조합의 토지 사용권원 확보율의 중요성과 사업 자체의 지연가능성을 고려하면, 지역주택조합 추진위원회는 조합원을 모집할 때 상대방에게 중요한 사항인 사업부지의 사용권원 확보율과 향후 토지확보 가능성, 사업의 진행경과 등에 대하여 최대한 과장이나 허위 없이 고지하여야 한다.

④ 피고 위원회는 이 사건 가입계약 체결 과정에서 원고에게 사업부지의 토지 사용권원 확보율이 80% 초과한다고 설명하였다. 그런데 피고 위원회가 증거로 제출한 토지사용승낙서(을 제9호증)를 모두 반영하여 사용권원이 확보된 토지의 비율을 계산해 보더라도 80%에 미치지 못할 뿐만 아니라 위 토지사용승낙서와 부동산매매(동의)계약서의 작성일자가 이 사건 가입계약 체결일 이후인 2018. 2.경인 경우나 아예 작성일자가 기재되지 않은 경우도 있는 것을 감안하면 이 사건 가입계약 체결

당시 사용권원이 확보된 토지의 비율은 80% 보다 현저히 낮은 것으로 보인다.

⑤ 뿐만 아니라 피고 위원회가 주장하는 토지확보 비율 80% 이상은 국공유지까지 포함한 비율인데, 이 사건 가입계약 체결 당시 국공유지에 대하여 국가나 해당 지방자치단체로부터 그 사용권원을 부여받은 사실이 없고, 피고 위원회는 원고에게 이러한 사정을 설명하지도 않았다.

⑥ 피고 위원회는 이 사건 가입계약 체결일인 2018. 1. 13.로부터 약 4개월 전에 이루어진 2017. 9. 28. 창립총회에서도 사업설명을 하면서 “우리 조합은 현재 토지를 81.5% 확보한 상태이며 이 숫자는 변호사에 의해서 공증까지 받은 수치이며 … 지역주택조합 사업에서 가장 중요한 토지확보와 조합원 모집이 안정적이기 때문에 우리 사업을 진행하는데 있어서 걱정할 요소가 극히 낮을 수밖에 없습니다 … 지역주택조합 사업에서 가장 중요한 요소가 토지확보와 조합원 모집인데 우리 조합은 이 두 가지 요소가 안정적이라고 판단하고 있습니다 … 우리 조합은 토지가 공증으로 81.6% 확보 되었고 남아 있는 토지에 대해서도 계속 매매협의 진행 중에 있습니다 … 이제 토지확보는 거의 마무리 단계에 와 있습니다. 사업계획승인을 위한 95%와 비교해서 13.4%의 차이가 있지만 현재 일부는 추가 매수가 진행 중인데요”라고 설명하였을 뿐, 사용권원이 확보된 토지에 국공유지와 매도의향서가 포함되어 있다는 점에 대해서는 언급하지도 않았다.

⑦ 피고 위원회는 위 창립총회 개최 이후에도 토지 사용권원 확보 비율 80%를 달성하지 못하여 2019. 3. 8.자 임시총회에서 사업면적을 42,108㎡에서 35,960㎡로 축소하기로 하는 등 사업규모를 축소하는 내용의 결의를 하였고, 결국 이 사건 변론종결일 현재까지도 지역주택조합의 설립인가에 필요한 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지 사용권원을 확보하지 못하여 관할관청으로부터 조합 설립인가를 받지 못하고 있다.

다. 원고가 피고 위원회의 기망행위(사기)로 인하여 이 사건 가입계약을 체결하게 되었음을 이유로 위 납부금 37,760,000원의 반환을 구하는 취지(변론 전체의 취지에 비추어, 피고 위원회의 기망행위를 이유로 이 사건 가입계약을 취소한다는 의사표시가 포함된 것으로 선택한다)의 이 사건 소장 부분이 2019. 8. 26. 피고 위원회에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로 이로써 이 사건 가입계약은 소급적으로 무효로 되었다고 할 것이다(민법 제141조).

따라서 피고 위원회는 원고에게 부당이득금으로 위 납부금 합계 37,760,000원 및 그 중

500,000원에 대하여는 그 받은 날 이후로서 원고가 구하는 2018. 1. 13.부터, 6,500,000원에 대하여는 그 받은 날인 2018. 1. 15.부터, 13,000,000원에 대하여는 그 받은 날인 2018. 1. 20.부터, 17,760,000원에 대하여는 그 받은 날인 2018. 3. 9.부터 각 피고 위원회가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다툼이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 6. 18.까지는 민법이 정한 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 이자 내지 지연손해금 청구 중 위 인정한 금원을 초과하여 구하는 부분은 받아들이지 않는다).

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

- 1) 피고 C는 조합원들로부터 납입받은 돈으로 피고 위원회 명의로 부동산을 매수하지 않고 자기 명의로 부동산을 매수하였다.
- 2) 피고 C는 그가 재직 중이던 주식회사 E(이하 ‘소외 회사’라 한다)와 업무용역계약을 체결하였는바 이는 조합원들에 대한 배임행위이다.
- 3) 피고 위원회의 대표자인 피고 C가 업무대행사인 소외 회사와의 치밀한 사기 계획에 의하여 조합원들을 모집하고 230억 규모의 사기를 친 것이다.
- 4) 따라서 피고 C는 조합원인 원고에게 피해를 주었기 때문에 피고 위원회와 연대하여 청구취지 기재 돈을 지급해야 한다.

나. 판단

- 1) 갑 제6, 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C는 조합원들로부터 납입받은 돈으로, ① 2017. 7. 31. 김해시 F 주유소 용지 1115㎡, G 답 78㎡을 매수하여 2017. 9. 20. 자신 앞으로 그 소유권이전등기를, ② 2017. 6. 23. 김해시 H빌딩 I 내지 J호, K호, L호, M호, N호 내지 O호, P호, Q호, R호를 매수하여 2017. 8. 22. 자신 앞으로 그 소유권이전등기를 각 마친 사실을 인정할 수 있다.

그러나 피고 위원회의 창립총회일이 그 이후인 2017. 9. 28.이고, 원고는 2018. 1. 13.에야 피고 위원회와 이 사건 가입계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 C의 자기 명의의 위 매수행위로 인해 당시 조합원도 아니던 원고가 어떠한 손해를 입었다고 보기 어렵다.

2) 갑 제8호증, 을 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C는 2016. 12.경 추진위원장으로 피고 위원회를 설립하고, 이후 소외 회사와 업무용역계약을 체결하였는데 당시 피고 C는 소외 회사의 사내이사이기도 하였던 사실, 피고 위원회의 조합규약 제18조 제1항 제5호는 피고 추진위의 임원결격사유의 하나로 ‘업무대행사의 임직원’을 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

그러나 같은 증거에 의하더라도, 피고 위원회의 조합규약은 2017. 9. 28. 창립총회에 상정되어 통과된 사실, 피고 C는 그 이전인 2017. 2. 1. 소외 회사의 사내이사를 사임한 사실을 인정할 수 있을 뿐만 아니라 원고는 2018. 1. 13.에야 피고 위원회와 이 사건 가입계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, ‘피고 C의 소외 회사와의 업무용역계약 체결행위’가 원고에 대한 배임행위가 된다고 보기도 어렵다.

3) 피고 C가 사전에 치밀한 사기 계획의 일환으로 조합원들을 모집하고 지역주택조합사업을 추진하였음을 인정할 아무런 증거가 없다.

4) 결국 이와 다른 전제에서 피고 C도 청구취지 돈을 연대하여 지급할 의무가 있다는 원고의 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 위원회에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 위원회에 대한 나머지 청구와 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 하상제, 판사 김효정, 판사 윤 정