

광주지방법원 2021. 11. 30 선고 2020가단529873 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 헤안

담당변호사 이병철

피 고 D지역주택조합

소송대리인 변호사 김영길

변 론 종 결 2021. 10. 26.

판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 피고는 원고 C에게 79,400,000원 및 이에 대하여 2021. 9. 7.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고 A, B의 청구와 원고 C의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 A, B과 피고 사이에 생긴 부분은 위 원고들이 부담하고, 원고 C과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 56,800,000원, 원고 B에게 58,200,000원, 원고 C에게 79,400,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

(1) 피고는 광주 광산구 E 일원에 공동주택을 건설하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)의 시행을 목적으로 하는 지역주택조합이고, 원고들은 피고와 조합가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결한 사람들이다.

(2) 원고들이 피고와 체결한 이 사건 계약의 목적물(동호수, 전용면적), 공급가격 및 원고들이 피고에게 지급한 각 부담금은 아래 표 기재와 같다.

	동·호수	전용면적	공급가격(원)	지급부담금(원)
원고 A	F호	84㎡	289,000,000	56,800,000
원고 B	G호	84㎡	296,000,000	58,200,000
원고 C	H호	118㎡	397,000,000	79,400,000

(3) 이 사건 계약에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다.

제2조[목적물의 표시 및 사업개요]

■ 목적물 : 광주 광산구 D 지역주택조합아파트 1세대

■ 위치 : 광주 광산구 E 일원

■ 대지면적 : 25,124.0000㎡

■ 연면적 : 66,560.1199㎡

■ 총 세대수 : 434세대

■ 건축규모 : 지하 2층 ~ 지상 20층 이하 7개동 공동주택 근린생활시설

※ 상기 사업개요는 인허가 과정에서 변경될 수 있으며, 사업계획승인 시 확정됨

제3조[사업에 대한 권한 위임]

조합원은 조합의 주택조합의 대표성을 인정하며, 조합원의 권한 및 사업추진에 따른 다음 사항을 조합에게 위임한다.

3. 주택조합 업무 일체 총괄(조합원 모집, 조합설립인가 및 변경인가, 조합 임원의 선임, 조합원 관리, 조합자금 차입관리집행, 조합의 청산 및 해산, 아파트 동호수 지정 및 동호수 추첨 업무, 조합원부담금의 결정 등 기타 사업 추진에 따른 업무 일체)

제8조[조합원부담금 및 그 관리]

7. 사업 인허가 과정에서 분양면적 증감 및 사업 규모 변경이 있을 수 있으며, 변경될 경우 변경된 사업계획에 이의 없이 동의한다.

8. 조합원 가입 후 건축심의, 사업승인 등 각종 인허가 사항에 따라 조합원 가입 동호수의 변동이 생길 수 있으며, 이럴 경우 본 계약서 제11조 제5항에 따라 전체 조합원의 계약한 층을 수평 이동/하향 조정하거나, 잔여 세대의 부족으로 동호수 변경이 불가한 경우 납부한 부담금을 전액 환불하여 조합가입을 해제/해지하기로 하며, 상호 납부 부담금의 이자 및 손해 발생에 대한 책임을 묻지 아니 한다(동호수 변경 및 계약 해제/해지는 조합이 사업여건에 따라 추첨 및 지정하기로 한다).

제18조[기타]

10. 조합원은 제2조의 사업계획이 인허가 및 토지 매입 여부에 따라 다소 변경될 수 있음을 인지하며, 향후 인허가 및 토지 매입 여부에 따라 동호수가 변경되더라도 일체의 이의를 제기치 않도록 한다.

(4) 광주광역시 광산구청장은 2021. 5. 14. 이 사건 사업에 관하여 아파트 204세대(원고 C이 공급받기로 한 전용면적 118㎡ 아파트는 불포함), 연립주택 100세대를 공급하는 내용의 사업계획을

승인하였다.

(5) 피고는 이 사건 사업 자금 마련을 위하여 (주)에 대출을 신청하였으나, (주)은 2021. 7. 9. 위 대출 신청을 거절하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장 요지

원고들은 아래와 같은 피고의 이행불능 또는 사정변경을 이유로 이 사건 계약을 해제하였으므로, 피고는 원고들에게 계약 해제로 인한 원상회복으로 원고들이 피고에게 납부한 각 부담금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가. 원고들의 공통 주장

(1) 원고들은 아파트를 공급받기 위하여 피고와 이 사건 계약을 체결하였으나, 피고는 아파트와 연립주택을 신축하는 것으로 사업계획을 변경하여 원고들이 아파트를 아예 공급받지 못하거나 당초 배정받은 동호수와 다른 동호수의 아파트를 공급받게 되었다.

(2) 피고가 착공을 하기 위하여는 금융기관으로부터 대출을 받아야 하고, 그 대출채무에 관하여 시공사가 보증을 하여야 하는데, 위와 같이 피고가 건축할 아파트 세대수가 감소함에 따라 시공사로 예정되어 있는 (주)이 대출채무 보증에 소극적인 태도로 임하고 있고, (주)은 2021. 7. 9. 피고의 대출 신청을 거절하였다.

나. 원고 C의 주장

원고 C은 전용면적 118㎡인 아파트를 공급받기로 하였으나, 피고는 이 사건 사업에서 전용면적 118㎡인 아파트를 건축하지 않기로 하여, 원고 C이 전용면적 118㎡인 아파트를 공급받지 못하게 되었다.

3. 판단

가. 원고들의 공통 주장에 관한 판단

아래에서 판단하는 바와 같이, 이 사건 계약이 이행불능에 이르렀다거나 이 사건 계약과 관련하여 해제的原因이 될 수 있는 사정변경이 있다고 인정하기 어려우므로, 원고들의 공통 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

1) 아파트 세대수 감소에 관하여

가) 관련 법리

(1) 주택법상 지역주택조합사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 부담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고, 그 이후 조합설립인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행 과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 등 참조). 따라서 지역주택조합의 조합원이 된 사람이, 사업추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 따라 당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리·의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결한 경우에는 그러한 권리·의무의 변경이 당사자가 예측가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 조합가입계약의 불이행으로 보아 조합가입계약을 해제할 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결 등 참조).

(2) 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다. 여기에서 말하는 사정이란 당사자에게 계약 성립의 기초가 된 사정을 가리키고, 당사자가 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일방당사자가 변경에 따른 불이익이나 위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않는다. 경제상황 등의 변동으로 당사자에게 손해가 생기더라도 합리적인 사람의 입장에서 사정변경을 예견할 수 있었다면 사정변경을 이유로 계약을 해제할 수 없다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

이 사건 계약의 계약서에 피고가 아파트 434세대를 건축하여 공급한다는 내용이 기재되어 있었으나,

피고가 2021. 5. 14. 아파트 204세대, 연립주택 100세대의 합계 304세대를 건축하여 공급한다는 내용의 사업계획승인을 받은 사실은 앞서 인정한 바와 같으나, 위와 같이 피고가 건축하는 아파트의 세대수가 감소하였다는 사실만으로 원고들이 아파트를 공급받는 것 자체가 불가능하게 되었다고 인정하기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

한편 위와 같은 아파트 세대수 감소로 인하여 원고들이 당초 공급받기로 한 동호수의 아파트가 아닌 다른 동호수의 아파트를 공급받게 될 가능성은 있다. 그러나 앞서 인정한 바와 같이, 이 사건 계약에 ‘이 사건 사업개요는 인허가 과정에서 변경될 수 있어 사업계획승인 시 확정되고(제2조), 사업 인허가 사항에 따라 동호수의 변동이 생길 수 있으며(제8조 제8호), 동호수 변경에 관하여 이의를 제기하지 않기로 한다(제18조 제10호)’는 내용이 포함되어 있으므로, 원고들이 당초 공급받기로 한 동호수의 아파트가 아닌 다른 동호수의 아파트를 공급받게 된다고 하더라도 그와 같은 사정변경은 당사자가 예측가능한 범위 밖에 있는 것이라고 보기 어렵다. 따라서 아파트 세대수 감소로 이 사건 계약이 이행불능에 이르렀다거나 원고들이 아파트 세대수 감소라는 사정변경을 이유로 이 사건 계약을 해제할 수 있다고 인정할 수는 없다.

2) 대출 신청 거절에 관하여

일반적으로 이 사건 사업과 같은 종류의 사업을 시행하기 위해서는 금융기관으로부터 대출을 받는 것이 필요하다고 볼 수 있고, 피고가 이 사건 사업 자금 마련을 위하여 (주)에 대출을 신청하였으나, (주)이 2021. 7. 9. 위 대출 신청을 거절한 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 위와 같은 사실만으로는 피고가 향후 금융기관으로부터 대출받는 것이 불가능하게 되었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 원고 C의 주장에 관한 판단

원고 C이 피고로부터 전용면적 118㎡인 아파트를 공급받기로 하였으나, 피고가 전용면적 118㎡인 아파트는 건축하지 않기로 하는 내용의 사업계획승인을 받은 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 나아가 이 사건 계약에는 ‘잔여 세대의 부족으로 동호수 변경이 불가한 경우 납부한 부담금을 전액 환불하여 조합가입을 해제/해지하기로 한다(제8조 제8호)’는 내용이 포함되어 있는데, 위 계약

내용은 조합원이 공급받기로 한 면적의 아파트를 건축하지 않기로 한 경우에도 유추적용된다고 봄이 상당하므로, 원고 C은 위 계약 내용에 따라 이 사건 계약을 해제할 수 있다.

원고 C이 위와 같은 사유로 이 사건 계약을 해제하고 그에 따른 부담금의 반환을 구한다는 취지가 기재된 이 사건 2021. 9. 6.자 준비서면이 2021. 9. 6. 피고에게 도달한 사실은 기록상 분명하므로, 피고는 원고 C에게 이 사건 계약의 해제로 인한 원상회복으로 원고 C이 납부한 부담금 79,400,000원 및 이에 대하여 2021. 9. 7.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정해진 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고 C은 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 위와 같은 이유로 이 사건 계약을 해제한다는 주장은 이 사건 2021. 9. 6.자 준비서면을 통하여 하였으므로, 지연손해금은 위 인정 범위 내에서만 인정한다).

4. 결론

원고 C의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고 A, B의 각 청구, 원고 C의 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박옥희