

대법원 2019. 12. 12 선고 2019다259234 판결 [계약금반환등청구의소]

재판경과

대법원 2019. 12. 12 선고 2019다259234 판결

서울고등법원 2019. 7. 18 선고 2019나2003286 판결

수원지방법원 2018. 12. 19 선고 2018가합13441 판결

전문

원고, 피상고인 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F(개명 전 : G)

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

15. P

16. Q

17. R

18. S

19. T

20. U

21. V

22. W

23. X

피고, 상고인 Y지역주택조합

원심판결 서울고등법원 2019. 7. 18. 선고 2019나2003286 판결

판결선고 2019. 12. 12.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 주택법상 지역주택조합 사업은 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 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 참조).

따라서 지역주택조합의 조합원이 된 사람이, 사업 추진 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 참조).

2. 가. 원심이 인용한 제1심판결의 이유와 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 다음과 같은 사실들을 알 수 있다.

1) 피고는 화성시 Z 일원에서 공동주택 신축을 목적으로 2015. 2.경 설립된 지역주택조합이다. 원고 U를 제외한 나머지 원고들과 AA은 피고의 조합원이 되어 화성 AB 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다) 중 AC동, AD동에 속한 이 사건 지정호수를 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약을 체결하였다(이하 '이 사건 조합가입계약'이라고 한다).

2) 원고 U를 제외한 나머지 원고들과 AA은 이 사건 조합가입계약에 따라 계약금과 업무추진비를 지급하였다. 그 후 AA이 2017. 11. 2. 사망하여 남편인 원고 S와 아들인 원고 U가 AA의 이 사건 조합가입계약에 따른 지위를 승계하게 되었다.

3) 이 사건 아파트는 당초 1,121세대 규모로 신축될 계획이었으나 사업부지 중 일부가 확보되지 못함에 따라, 2016. 1.경 1,014세대만이 신축되는 것으로 사업계획이 변경되었고, 그 결과 AC동, AD동의 신축은 무산되었다.

4) 피고는 원고들에게 다른 동·호수의 아파트로 변경할 수 있다고 안내하였지만, 원고들은 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 조합가입계약의 해제를 통지하였다.

5) 원고 U를 제외한 나머지 원고들과 AA이 이 사건 조합가입계약 체결 당시 작성하여 제출한

각서(이하 '이 사건 각서'라고 한다)에는 "본인은 (가칭) 화성시 Y 지역주택조합에 가입함에 있어 후일 아파트 단지 배치 및 입주 시 면적과 대지 지분이 다소 차이가 있어도 이에 의하여 제기하지 아니한다." (제6조), "본인은 (가칭) 화성시 Y 지역주택조합 및 조합업무대행 용역사가 결정 추진한 조합업무에 대하여 추인하며, 향후 사업계획 승인 시 사업계획(설계, 자금계획, 사업규모 등)이 변경, 조정될 수 있음을 인지하고 이에 이의를 제기하지 아니하기로 한다." (제10조)라고 기재되어 있다.

나. 위와 같은 사실관계에 기초하여 앞서 본 법리에 따라 판단한다.

1) 변경된 사업계획에 의하더라도 신축되는 이 사건 아파트의 규모가 1,014세대에 이르러 원고들은 피고로부터 당초 공급받기로 한 이 사건 지정호수 대신 그와 비슷한 위치와 면적의 다른 아파트를 공급받을 가능성이 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이와 같은 정도의 변경은 이 사건 각서에서 예정한 범위 내의 아파트 단지 배치 및 사업계획의 변경에 해당한다고 볼 수 있다.

2) 지역주택조합사업의 특성상 사업추진 과정에서 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있으므로 원고들 또한 이러한 점을 고려하여 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 후일 아파트 단지 배치 등에 일부 차이가 발생하거나 사업계획의 변경되더라도 이의를 제기하지 않겠다는 취지의 이 사건 각서를 작성하여 교부한 것으로 보인다.

3) 따라서 원고들이 당초 지정한 동·호수의 아파트를 공급받지 못하게 되었다는 사정만으로 이 사건 조합가입계약의 위반이라거나 원고들에 대한 피고의 아파트 공급이 불가능하게 되었다고 단정할 수 없다.

다. 그럼에도 원심은, 이 사건 조합가입계약에 따른 피고의 원고들에 대한 채무가 피고의 귀책사유로 인하여 이행불능이 되었고 이 사건 조합가입계약이 적법하게 해제되었다고 판단하였다. 이러한 원심 판단에는 지역주택조합 가입계약의 해제에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채, 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김선수 대법관 권순일 주심 대법관 이기택 대법관 박정화