

서울고등법원 2021. 8. 18 선고 2019나2058064 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. E

3. F(개명 전 : G)

4. H

5. L

6. M

7. Q

8. R

9. T

10. V

원고들 소송대리인 법무법인 로텍

담당변호사 강영태

피고, 항소인 Y지역주택조합

소송대리인 법무법인 지주

담당변호사 박영민, 박기현

변 론 종 결 2021. 7. 7.

판 결 선 고

2021. 8. 18.

제1 심판결 수원지방법원 2018. 12. 19. 선고 2018가합13441 판결

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

환 송 판 결 대법원 2019. 12. 12. 선고 2019다259234 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 별지 청구내역표 ‘청구금액’란 기재 각 돈 및 그 중 같은 표 기재 ‘계약금 금액’란 기재 각 돈에 대하여는 같은 표 기재 ‘계약금 지급일자’란 기재일부터, 같은 표 기재 ‘업무추진비 금액’란 기재 각 돈에 대하여는 같은 표 기재 ‘업무추진비 지급일자’란 기재일부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문 제1항 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 사업승계계약의 체결 등

1) AY 주식회사(이하 ‘AY’라 한다)는 2007. 4.경부터 화성시 AZ 토지 일대(이하 ‘이 사건 사업부지’¹⁾라 한다)에서 아파트 개발사업을 추진하면서, 이 사건 사업부지 내에 위치한 부동산에 관하여

매매계약을 체결한 후 그 중 일부 부동산(이하 '이 사건 신탁부동산'이라 한다)에 대하여는 주식회사 BA(이하 'BA'이라 한다)와 신탁계약을 체결하여 BA 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주는 한편, 나머지 부동산(이하 '이 사건 미신탁부동산'이라 한다)에 관하여는 매도인들에게 매매대금의 일부만을 지급하였다.

2) AY는 이 사건 사업부지 확보를 위한 매매대금 등을 마련하기 위하여 2007. 12. 21. BB 주식회사(이하 'BB'이라 한다)로부터 320억 원을, 그 무렵 주식회사 BC(이하 'BC은행'이라 한다)으로부터 55억 원을 각 대출받았다.

3) AY가 사업 진행에 어려움을 겪게 되자 BB은 AY에게 이 사건 사업부지에서 추진하던 기존 사업을 지역주택조합 방식에 의한 아파트개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)으로 전환할 것을 요구하였다. 이에 AY는 2012. 10. 31. Y 지역주택조합 추진위원회(이하 '이 사건 추진위원회'라 한다)와 사이에 사업시행권을 이 사건 추진위원회에 양도하는 내용의 약정을 체결하였다.

4) 피고가 2015. 2. 17. 화성시장으로부터 주택법 제32조에 의하여 주택조합설립인가를 받아 지역주택조합으로 설립되자, AY는 2015. 5.경 피고와 사이에 "AY는 사업권 및 AY 명의의 사업부지 계약을 피고 명의로 승계시키는 업무 등을 수행하고, 피고는 AY의 BB 등에 대한 대출금 채무 및 AY가 지출한 비용을 상환하기로 하는 내용"의 사업승계계약(이하 '이 사건 사업승계계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고들의 조합가입계약체결 등

1) 원고들은 이 사건 추진위원회와 사이에 이 사건 사업부지 지상에 신축될 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 중 아래 표 기재 동·호수(이하 '이 사건 지정호수'라 한다)에 관하여 조합가입계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하고, 별지 청구내역표 기재와 같이 계약금 및 업무추진비를 지급하였다.

[도표] 원고들의 조합가입계약 내역

원고	계약체결일	동	호수
A	2014. 3. 31.	AC	AD
E, F	2013. 7. 6.	AC	AH
H	2014. 9. 17.	AC	AI
L	2014. 4. 15.	AC	AL
M	2014. 5. 9.	AC	AM
Q	2014. 4. 19.	AC	AQ
R	2014. 3. 12.	AC	AR
T	2013. 7. 6.	AC	AT
V	2014. 4. 24.	AC	AU

2) 이 사건 아파트는 당초 1,121세대 규모로 신축될 계획이었으나 사업부지 중 일부를 확보하지 못함에 따라, 2016. 1.경 1,014세대만 신축되는 것으로 사업계획이 변경되었고, 그에 따라 이 사건 아파트 중 AV동과 AC동의 신축은 무산되었다.

3) 한편 원고들이 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 이의를 제기하지 아니한다.(제6조)”라는 내용과 함께 “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)”라는 내용이 포함되어 있었다.

다. 피고의 조합규약

2016. 7.경 개정된 피고의 조합규약(이하 ‘이 사건 조합규약’이라 한다)에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다.

제3조(용어의 정의)

이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. 토지매입비라 함은 사업대상 토지구입을 위해 조합원이 납입하는 금액
4. 부담금이라 함은 주택가격으로 조합운영비, 토지매입비, 건축비, 설계비, 업무추진용역회사에 지급하는 업무추진비 및 각종 사업경비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 납입하는 금액을 총칭한다.

제5조(사업시행지역의 위치 및 면적)

조합이 건설하는 공동주택 부지는 화성시 AZ 일원 88,434㎡(도로, 공원면적 포함)로 하며 건축규모는 85㎡ 이하 국민주택 규모 아파트 59형(전용 59㎡), 68형(전용 68㎡), 84형(84㎡) 1,014세대 및 부대복리시설을 관계법령에 의거하여 건립함을 목적으로 한다.

제9조(조합원의 권리 및 의무)

1. 조합원은 동등한 권리와 의무를 갖는다.
 - 가. 사업계획으로 정한 조합주택의 공급청구권
 - 나. 부담금, 업무추진비 등의 납부 의무
4. 조합원은 조합규약과 각종 의결사항을 준수하며 조합의 목적을 달성하도록 적극 협조하고, 부담금과 업무추진비를 기일 내에 성실히 납부하여야 한다.

제11조(조합원 탈퇴 및 제명)

2. 조합원이 다음 각 호에 해당하는 경우 등 조합원으로서의 의무를 이행하지 아니하여 조합에 손해를 입힌 경우에는 총회 또는 대의원회의 의결에 따라 제명 또는 기타 불이익을 줄 수 있다. 이 경우 제명 전에 해당 조합원에 대해 소명기회를 부여하여야 하되, 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명기회를 부여한 것으로 본다.
 - 가. 부담금을 연속 2회 이상 기일 내에 납부하지 아니할 때
 - 라. 기타 본 조합의 목적에 위배되는 행위를 할 때 혹은 사업추진에 막대한 피해를 초래하였을 경우

제20조(심의 및 의결사항)

1. 총회는 다음 각 호에서 정한 사항을 의결하며, 다음 각 호 이외의 사항은 임원회의에 위임할 수 있다.

사. 사업비의 조합원별 부담내역

제25조(자금의 조달)

1. 조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음에 의하여 조달한다.

① 조합원이 납부하는 부담금(업무추진비 포함)

제26조(부담금의 내용)

1. 조합원 부담금(주택가격)의 내용은 다음 각 호와 같다.

① 사업부지 토지 매입대금 및 그 부대경비

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 갑 2, 3호증의 각 1 내지 20, 갑 11, 34호증, 을 1, 2, 11, 12, 26호증, 을 28호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 및 이에 대한 판단

가. 이행불능으로 인한 계약해제

1) 원고들의 주장

이 사건 조합가입계약에 따라 피고가 원고들에 대하여 부담하는 아파트 공급의무는 아래와 같은 사유로 인해 이행불능에 이르게 되었다. 원고들은 위와 같은 이행불능을 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제하였으므로, 피고는 원상회복의무의 이행으로서 원고들에게 별지 청구내역표 기재 계약금 등을 반환할 의무가 있다.

원고들이 피고와 사이에 체결한 이 사건 조합가입계약은 특정 동·호수를 지정하여 분양받는 것을 내용으로 하는 계약이다. 그런데 원고들이 지정받은 동·호수의 건설계획이 사업부지 미확보라는 피고의 귀책사유로 인해 무산된 이상 이 사건 조합가입계약에 따른 피고의 아파트 공급의무는 이행불능이 되었다고 보아야 한다(이하 ‘제1주장’이라 한다).

피고가 사업계획승인을 받기 위해서는 이 사건 사업부지의 95% 이상의 소유권을 확보하여야 하는데, 피고는 설립인가를 받은 날로부터 상당 기간이 경과하였음에도 불구하고 이 사건 사업부지 중

대부분의 소유권을 확보하지 못하고 있고, 피고가 그 소유권을 취득한 토지 중 일부는 경매절차를 통해 타인에게 매각되었거나 현재 경매절차가 진행 중인 상태이다. 한편 이 사건 신탁부동산에 대한 공매절차에서 BD 주식회사(이하 'BD'이라 한다)가 낙찰을 받은 다음 2021. 1. 5. BA과 사이에 매매계약을 체결한 바 있고, 그에 따라 피고는 이 사건 사업부지 중 70%에 해당하는 토지 소유권을 취득하지 못하게 되었다. 또한 피고와 AY 사이에 체결된 이 사건 사업승계계약이 해제됨으로써 피고는 이 사건 미신탁부동산의 소유권도 취득할 수 없게 되었다. 이와 같은 사유로 인해 피고는 더 이상 이 사건 사업을 진행할 수 없게 되었으므로, 이 사건 조합가입계약에 따른 피고의 아파트 공급의무는 이행불능이 되었다고 보아야 한다(이하 '제2주장'이라 한다).

피고는 건립예정 세대수인 1,014세대 이상의 조합원을 모집하였고 그로 인하여 원고들에게 더 이상 공급할 아파트 호실이 존재하지 않게 되자 원고들을 제명한 바 있다. 이와 같이 피고가 원고들에게 공급하여야 할 아파트를 새로 모집한 조합원들에게 공급하기로 함에 따라 피고는 원고들에 대한 아파트 공급의무를 이행하지 못하게 되었다(이하 '제3주장'이라 한다).

2) 제1주장에 대한 판단

주택법상 지역주택조합 사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 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, 토지매입 작업 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).

다시 이 사건으로 돌아와 보건대, 앞서 든 사실관계에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들, 즉 ❶ 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 있는 점, 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 사업계획이 변경되더라도 이의를 제기하지 않겠다는 취지의 이 사건 각서를 작성하여 교부한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고들이 당초 지정한 동·호수의 아파트를 공급받지 못하게 되었다는 사정만을 들어 이 사건 조합가입계약의 위반이라거나 원고들에 대한 피고의 아파트 공급이 불가능하게 되었다고 단정할 수는 없다. 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

3) 제2주장에 대한 판단

채무불이행의 요건인 이행불능 여부는 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하고, 그 이행불능의 사실에 대하여는 채권자가 이를 입증하여야 한다(대법원 2015. 12. 10. 선고 2013다207538 판결 참조). 다시 이 사건으로 돌아와 보건대, 갑 12호증의 1, 갑 15호증의 1, 2, 갑 16호증의 1, 갑 25, 26, 29, 30, 31호증의 각 기재에 의하면, 피고가 2015. 9.경 소유권을 취득한 화성시 BE 임야 5,078㎡에 관하여 강제경매절차가 진행되었고, 그에 따라 2017. 10.경 BF, BG, BH(이하 ‘BF 등’이라 한다)가 그 소유권을 취득한 사실, 피고가 2015. 9.경 소유권을 취득한 화성시 BI 잡종지 380㎡에 관하여도 강제경매절차가 진행되었고, 그에 따라 2017. 9.경 BJ가 그 소유권을 취득한 사실, 피고가 2020. 1.경 소유권을 취득한 화성시 BK 답 6,403㎡에 관하여 2020. 7.경 강제경매개시결정(수원지방법원 BL)이 이루어진 사실, 이 사건 신탁부동산에 관하여 2020. 12.경 실시된 공매절차에서 BD이 이를 낙찰받은 다음 2021. 1. 5. BA과 사이에 매매계약을 체결한 사실, AY가 2017. 2. 28. 피고에게 이 사건 사업승계계약의 해지를 통보하였고, 피고도 AY를 상대로 제기한 정산금청구소송(서울고등법원 2020나2033948)의 진행과정에서 AY의 채무불이행을 이유로 이 사건 사업승계계약의 해제를 통보한 사실을 인정할 수는 있다.

그러나 을 25, 26, 27, 29, 30호증, 을 31호증의 1, 2, 3, 을 32, 33, 39, 41, 42호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들을 모두 종합하여 보면, 앞서 본 바와 같은 사실이나 원고들이 제출한 증거들만을 들어 피고가 이 사건 사업을 추진하는 것이 불가능하게 되었다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

❶ 피고는 2020. 1. 28. BF 등과 사이에 화성시 BE 임야 5,078㎡에 관하여 매매계약을 체결하는 등 강제경매절차를 통해 매각된 부동산을 다시 매수하기 위한 절차를 진행하고 있다. 한편 화성시 BK 답 6,403㎡에 대한 강제경매절차에 관하여, 수원지방법원은 2020. 9. 7. “수원지방법원 2020나70083호 사건의 판결 선고시까지 그 집행을 정지한다.”는 내용의 결정(수원지방법원 2020카정20382 결정)을 하였고, 그에 따라 위 강제집행절차는 정지되어 있는 상태이다.

❷ BD은 2021. 1. 5. BA과 사이에 이 사건 신탁부동산에 대한 매매계약을 체결한 다음 토지거래허가신청을 하였는데, 화성시 동부출장소장은 2021. 1. 19. ‘이용목적 부적합’을 이유로 위 신청을 불허가하는 처분을 하였다. 이에 위 매매계약의 매도인인 BA은 2021. 3. 9. BD에게 “잔금납부일까지 토지거래허가를 증명하는 서류를 제출하지 아니하였다.”는 이유를 들어 위 매매계약을 해제하였다. 사정이 이와 같다면, BD이 공매절차를 통해 이 사건 신탁부동산에 대한 매매계약을 체결하였다는 사정만을 들어 피고가 이 사건 신탁부동산을 취득하는 것이 불가능하게 되었다고 볼 수는 없다.

❸ 피고와 AY 사이에 체결된 이 사건 사업승계계약이 해지 또는 해제되었다고 하더라도, 이는 피고가 AY의 매수인 지위를 승계하는 방식으로 이 사건 미신탁부동산의 소유권을 취득할 수 없게 되었다는 것을 의미하는 것에 불과하다. 피고는 AY의 매수인 지위를 승계하지 않더라도 이 사건 미신탁부동산의 소유자들과 사이에 직접 매매계약을 체결하는 방식으로 그 소유권을 취득하는 것이 가능하므로, 이 사건 사업승계계약의 해지 또는 해제로 인해 이 사건 사업이 무산되었다고 볼 수는 없다.

❹ 피고는 2019. 12.경 BC은행과 사이에 “AY에 대한 대출금채권을 양수받는 내용”의 합의를 하는 한편, 2020. 4. 28. BB과 사이에 “BB이 AY에 대하여 가진 320억 원의 대출원리금 채권과

우선수익권 등을 양도받는 내용”의 업무협약을 체결하였다. 또한 피고는 2020. 1.경 화성시 BK 답 6,403㎡, BM 대 572㎡, BN 전 1,167㎡의 소유권을 취득하는 한편, 2020. 7. 5.자 임시총회 결의를 통해 잔여 사업부지 매수에 필요한 재원조달방안을 마련하는 등 사업부지 확보를 위한 노력을 계속하고 있다. 사정이 이와 같다면, 조합설립인가 이후 상당한 기간이 경과하였다거나 피고가 현재 시점을 기준으로 사업계획승인에 받는 데에 필요한 정도의 사업부지를 확보하지 못하였다고 하더라도, 그와 같은 사정만을 들어 이 사건 사업의 추진이 불가능하게 되었다고 볼 수는 없다.

4) 제3주장에 대한 판단

피고가 건립예정 세대수인 1,014세대 이상의 조합원을 모집하였고 그로 인하여 원고들에게 더 이상 공급할 아파트 호실이 존재하지 않게 되자 원고들을 제명한 사실이 있는지에 대하여 보건대, 갑 31, 32, 33호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

나. 이행거절을 이유로 한 계약해제

1) 원고들의 주장

피고는 “원고들이 신용대출을 통한 추가분담금 납입에 협조하지 않는다.”는 이유를 들어 원고들을 제명하였는바, 이와 같은 피고의 원고들에 대한 제명은 이 사건 조합가입계약에 대한 명시적인 이행거절에 해당한다. 원고들은 피고의 위와 같은 이행거절을 이유로 이 사건 계약을 해제하였으므로, 피고는 원상회복의무의 이행으로서 원고들에게 별지 청구내역표 기재 계약금 등을 반환할 의무가 있다.

2) 판단

채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있고, 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 채무 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2007. 9. 20. 선고 2005다63337 판결 참조). 한편 채무자가 채무를 이행하지 아니할

의사를 명백히 표시한 경우에 채권자는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제하거나 채무자를 상대로 손해배상을 청구할 수 있지만, 이러한 이행거절이라는 채무불이행이 인정되기 위해서는 채무를 이행하지 아니할 채무자의 명백한 의사표시가 위법한 것으로 평가되어야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다227225 판결 참조).

다시 이 사건으로 돌아와 보건대, 갑 14호증, 갑 20호증의 1, 2, 을 24, 25, 38, 39, 40호증의 각 기재에 의하면, 피고의 조합원들은 2019. 10. 27. 임시총회를 열어 사업부지 매수에 필요한 750억 원의 자금을 차입하되 그 중 400억 원 가량은 조합원 신용대출로, 나머지 350억 원 가량은 토지담보대출로 조달하기로 하는 내용의 안건을 결의한 사실, 피고의 조합원들은 2020. 7. 5. 임시총회를 열어 잔여 사업부지 매수 및 사업비용에 필요한 재원을 마련하기 위해 추가로 자금을 차입하되 조합원 1인당 5,000만 원씩의 신용대출을 통해 250억 원을 조달하기로 하는 내용의 안건을 결의한 사실, 위와 같은 임시총회 결의에도 불구하고 상당수의 조합원들이 조합원 신용대출 등을 통한 부담금 납부의무를 이행하지 아니한 사실, 이에 피고의 대의원들은 2020. 9. 6. 대의원회를 열어 “부담금 납부의무 불이행에 대한 소명을 하지 아니한 조합원 269명(원고들도 포함되어 있다)을 제명하되, 조합가입계약의 해제 등을 주장하면서 소송 진행 중인 조합원에 대하여는 진행 중인 심급의 종국판결이 선고된 때로부터 2주간 소명기회를 부여하고 소명을 한 조합원에 대하여는 제명을 철회하고 조합원 지위를 회복하여 주기로 한다.”는 내용의 결의를 한 사실을 인정할 수 있다.

그런데 위 대의원회 결의에 의하더라도 원고들은 이 판결이 선고된 때로부터 2주 이내에 부담금 납부의무 불이행에 대한 소명을 함으로써 조합원 지위를 유지할 수 있도록 되어 있으므로, 앞서 본 바와 같은 제명 결의를 들어 피고가 이 사건 조합가입계약에 대한 명시적인 이행거절의 의사를 표명한 것이라고 보기는 어렵다.

한편 ❶ 이 사건 조합규약 제9조 제4항은 “조합원은 조합규약과 각종 의결 사항을 준수하며 조합의 목적을 달성하도록 적극 협조하고, 부담금과 업무추진비를 기일 내에 성실히 납부하여야 한다.”라고 규정하고 있는 점, ❷ 이 사건 조합규약 제11조 제1항 제2호는 부담금을 2회 이상 납부하지 아니하거나 조합의 목적에 위배되는 행위를 한 조합원에 대하여는 대의원회의 의결에 따라 제명할 수

있도록 규정하고 있는 점, ㉓ 지역주택조합 사업은 조합원의 부담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되므로, 조합의 목적 달성을 위하여는 부담금 납부의무를 이행하지 아니한 조합원을 제명하거나 제재함으로써 집단적 이해관계를 조정할 필요도 있는 점 등에 비추어 보면, 임시총회결의에 따른 부담금 납부의무를 이행하지 아니한 조합원을 제명하였다는 사정만을 들어 그것이 위법한 이행거절에 해당한다고 볼 수는 없다. 원고들의 이 부분 주장은 어느 모로 보나 받아들일 수 없다.

다. 기망을 이유로 한 계약취소 주장

1) 원고들의 주장

피고는 애당초 원고들이 원하는 동·호수를 공급할 의사나 능력이 없었음에도 불구하고 원고들이 원하는 동·호수를 공급해 줄 것처럼 원고들을 기망하였고, 이에 속은 원고들은 피고와 원고들이 지정하는 동·호수에 관하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였다. 원고들은 위와 같은 피고의 기망을 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소하였으므로, 피고는 원상회복의무의 이행으로서 원고들에게 별지 청구내역표 기재 계약금 등을 반환할 의무가 있다.

2) 판단

원고들이 주장하는 바와 같이 피고가 원고들을 기망한 사실이 있는지에 대하여 보건대, 원고들이 제출한 모든 증거에 의하더라도 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하다. 따라서 제1심판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박영주, 판사 김형배, 판사 김종기

별지

청구내역표

(단위 : 원)

순번	성명	계약금		업무추진비		청구금액
		금액	지급일자	금액	지급일자	
1	A	5,000,000	2014. 3. 31.	3,000,000	2014. 3. 29.	29,006,000
				5,000,000	2014. 3. 31.	
		12,006,000	2014. 9. 30.	4,000,000	2014. 5. 12.	
2	E	2,500,000	2013. 7. 18.	2,000,000	2013. 7. 6.	16,164,000
		2,500,000	2013. 8. 10.			
		2,500,000	2014. 3. 31.	2,500,000	2013. 7. 18.	
		2,664,000	2014. 9. 30.	1,500,000	2014. 5. 17.	
3	F	2,500,000	2013. 7. 18.	2,000,000	2013. 7. 6.	16,164,000
		2,500,000	2013. 8. 10.	2,500,000	2013. 7. 18.	
		2,500,000	2014. 3. 31.			
		2,664,000	2014. 9. 30.	1,500,000	2014. 5. 17.	
4	H	15,957,000	2015. 3. 31.	3,000,000	2015. 3. 26.	32,957,000
				6,000,000	2015. 9. 9.	
				4,000,000	2015. 9. 17.	
				4,000,000	2015. 9. 17.	
5	L	8,000,000	2014. 4. 15.	5,000,000	2014. 4. 9.	35,328,000
		15,328,000	2014. 10. 30.	4,000,000	2014. 5. 16.	
				3,000,000	2015. 2. 17.	
6	M	2,500,000	2014. 5. 8.	500,000	2014. 4. 25	13,000,000
		2,500,000	2014. 5. 9.	7,500,000	2014. 5. 8	
7	Q	5,000,000	2014. 4. 19.	1,000,000	2014. 4. 12.	29,006,000
				2,000,000	2014. 4. 13.	
		12,006,000	2015. 4. 17.	5,000,000	2014. 4. 19.	
				4,000,000	2014. 8. 5.	
8	R	5,000,000	2014. 3. 27.	1,500,000	2014. 3. 11.	29,006,000
				1,500,000	2014. 3. 12.	
		12,006,000	2015. 4. 17.	5,000,000	2014. 4. 13.	
				4,000,000	2014. 5. 16.	
9	T	1,000,000	2013. 7. 8.	4,000,000	2013. 7. 6.	32,328,000

10	V	4,000,000	2013. 8. 30.	3,000,000	2013. 7. 8	
		5,000,000	2013. 10. 31.	1,000,000	2013. 8. 30.	
		10,328,000	2015. 5. 1.	4,000,000	2014. 6. 2	
		5,000,000	2014. 4. 24.	1,000,000	2014. 3. 24.	32,328,000
				4,000,000	2014. 4. 1.	
		15,328,000	2015. 4. 7.	3,000,000	2014. 4. 24.	
				4,000,000	2014. 5. 30.	

- 끝 -

1) 사업이 장기간 진행되는 과정에서 사업대상 토지가 일부 변경되었는바, 사업대상 토지가 변경된 경우에는 그와 같이 변경된 내역을 포함하여 ‘이 사건 사업부지’라는 용어를 사용하기로 한다.