

수원지방법원 평택지원 2021. 6. 15 선고 2020가단56252 판결 [계약금등반환청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 조앤김 담당변호사 이우형

피 고 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 법여울 담당변호사 김수미

소송복대리인 변호사 정지은

변 론 종 결 2021. 4. 20.

판 결 선 고 2021. 6. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 68,000,000원 및 이에 대하여 2018. 10. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 평택시 C 일원을 사업부지로 하여 공동주택 610세대 등 건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 설립된 지역주택조합으로, 평택시로부터 2014. 7. 18. 조합설립인가를, 2017. 4. 10. 사업계획승인을 각 받았고, 2020. 5. 27. 평택시에 착공예정일을 '2020. 5. 31.'로 한 착공신고를 하였다.

나. 원고는 2015. 6. 1. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 74.89㎡, 동·호수: D동 E호'로 정하여 분담금: 195,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 지역주택조합 가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하였고, 계약금 등 20,000,000원, 1차 중도금 17,000,000원, 2차 중도금 13,000,000원, 추가 선납금 18,000,000원, 합계 68,000,000원을 지급하였다.

다. 피고는 2017. 4. 10. 원고에게 이 사건 사업 계획의 변경으로 이 사건 가입계약에 따른 동·호수(D동 E호)를 배정받을 수 없게 되었다는 내용의 통지를 하였고, 원고는 이 사건 가입계약에 따른 동·호수를 공급받을 수 없게 되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제6 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

주위적으로, 원고와 피고는 피고가 원고에게 차감세대임을 통지한 이후 이 사건 가입계약을 해지 또는 원고가 탈퇴하는 것으로 합의하였다.

예비적으로, 원고는 이 사건 가입계약에 따른 동·호수를 공급받을 수 없게 되어 피고의 이 사건 가입계약의 따른 의무의 이행이 불가능하게 되었으므로, 이 사건 가입계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로서 원고가 이 사건 가입계약에 따라 납입한 계약금 및 중도금 등의 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 대한 판단: 이 사건 가입계약의 해지 또는 탈퇴의 합의

(1) 살피건대, 피고가 2017. 4. 10. 원고에게 이 사건 사업 계획의 변경으로 이 사건 가입계약에 따른

동·호수(D동 E호)를 배정받을 수 없게 되었다는 내용의 통지를 하였고, 원고가 이 사건 가입계약에 따른 동·호수를 공급받을 수 없게 된 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 한편 갑 제8 내지 10호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2018. 10. 15., 2019. 7. 16., 2020. 2. 5. 피고의 직원과 전화통화를 할 당시 피고 직원이 원고에게 ‘원고가 차감세대로서 탈퇴되었고 (계약금 등의) 상환 명단에 있으니 금융기관으로부터 중도금 대출이 나오면 상환될 것이다’라는 취지로 말한 사실이 인정되는 한다.

(2) 그러나 위와 같은 사실들만으로는 원고와 피고가 이 사건 가입계약을 해지 또는 원고가 탈퇴하는 것으로 합의하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 원고의 주장대로 원고와 피고가 이 사건 가입계약을 해지 또는 원고가 탈퇴하는 것으로 합의하였다고 하더라도, 원고가 이 사건 가입계약에 따라 피고에게 납부한 계약금 및 중도금 등은 피고가 현재 보유하고 있는 금전으로서 총유물에 속하고, 피고가 원고에게 이를 반환하는 것은 총유물 그 자체의 처분행위이므로, 피고의 정관이나 규약이 있으면 이에 따르고 없으면 조합원 총회의 결의가 있어야 할 것인데(대법원 2003. 7. 22. 선고 2002다64780 판결 참조), 을 제2, 5, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고의 규약 제12조는 ‘조합원의 탈퇴는 조합장이 총회 또는 이사회 의결로써 결정하여야 한다’고 규정하고 있고, 이 사건 가입계약의 합의 해지에 관하여는 별도의 규정이 없으므로, 이 사건 가입계약의 해지 또는 탈퇴의 합의에 관하여 피고의 총회 또는 이사회 의결을 거쳤음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상 결국 이 사건 가입계약의 해지 또는 탈퇴의 합의는 무효라고 할 것이다.

(3) 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단: 이행불능을 원인으로 한 이 사건 가입계약의 해제

(1) 살피건대, 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).

(2) 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 2017. 4. 10. 원고에게 이 사건 사업 계획의 변경으로 이 사건 가입계약에 따른 동·호수(D동 E호)를 배정받을 수 없게 되었다는 내용의 통지를 하였고, 결국 원고로서도 이 사건 가입계약에 따른 동·호수를 배정받을 수 없게 된 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 갑 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들, 즉 ① 이 사건 사업이 변경되었더라도 원고는 피고로부터 공급받기로 한 동·호수 대신 그와 비슷한 위치와 면적의 다른 아파트를 공급받을 수 있을 것으로 보이는 점, ② 원고는 이 사건 가입계약 체결일 당시 ‘본인은 조합원 가입 완료 후 사업승인 결과에 따라 동, 호수의 변경사항이 발생하거나 추후 실시하게 될 동, 호수 추첨 결과에 대해서도 이의를 제기하지 않는다’라는 내용의 ‘각서’(갑 제2호증)에 서명 및 날인하여 이를 피고에게 교부하였던 점, ③ 또한, 원고는 이 사건 가입계약 체결일 당시 ‘이 사건 사업 계획이 인·허가 과정에서 변동될 수 있고, 변경될 경우 변경된 사업계획서에 명시된 내용대로 추진함에 이의 없이 동의합니다’라는 내용의 ‘사업계획 동의서’(갑 제3호증)에도 서명 및 날인하여 이를 피고에게 교부하였던 점 등을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 가입계약에 따른 동·호수의 아파트를 공급받지 못하게 되었다는 사정만으로는 피고가 이 사건 가입계약을 위반하였거나, 피고의 이 사건 가입계약에 따른 의무가 이행불능이 되었다고 볼 수 없다.

(3) 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유지상