

의정부지방법원 고양지원 2020. 2. 5 선고 2019가단70960 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

의정부지방법원 2021. 7. 1 선고 2020나203337 판결

의정부지방법원 고양지원 2020. 2. 5 선고 2019가단70960 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이육석

피 고 (가칭)B조합

소송대리인 변호사 황동욱, 원용선

변 론 종 결 2019. 12. 18.

판 결 선 고 2020. 2. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 39,360,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 28.부터 2020. 2. 5.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 계획관리지역인 파주시 C 일원(이하 ‘이 사건 사업부지’라 한다)에 공동주택을 건설하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 목적으로 하는 비법인사단인 추진위원회이다.

나. 원고는 피고와 사이에 D호(75㎡, 에이형)에 관하여 조합가입계약(이하 ‘이 사건 가입계약’이라 한다)을 체결하고 피고에게 분담금 명목으로 2018. 10. 5. 3,960만 원을 납입하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

1) 피고는 이 사건 사업부지를 확보하지 못하였고 2020 파주도시기본계획에 의하더라도 이 사건 사업부지에는 인구배분이 불가능하므로 이 사건 가입계약은 이행불능이 되었으므로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 가입계약을 해제한다.

2) 피고는 이 사건 가입 계약상 중요한 내용인 지구단위계획안 주민제안이 반려된 사실을 원고에게 고지하지 않는 등 원고를 기망하였으므로, 원고는 이를 이유로 이 사건 가입계약을 취소한다.

3) 피고는 이 사건 가입 계약상 중요한 내용인 지구단위계획안 주민제안이 반려된 사실을 원고에게 고지하지 않았고, 이에 원고는 피고가 원고에게 제시한 예상일정대로 사업진행이 가능하게 될 것이라는 착오에 빠져 이 사건 가입계약을 체결하게 되었으므로 이 사건 가입계약을 취소한다.

4) 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 분담금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

지구단위계획안 주민제안이 반려되었다고 하더라도 사업진행이 지연될 뿐 사업진행이 불가능하게 된 것이 아니다. 또한 피고는 원고에게 이 사건 가입계약을 체결하면서 사업이 지연될 수 있다는 점에 대하여 충분히 고지하였으므로 원고의 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것이다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다22850 판결).

나. 갑 제5호증, 을 제13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

○ 피고는 2016. 11. 10. 파주시에 지구단위계획구역 지정신청을 하였는데, 파주시는 2016. 11. 14. 아래와 같은 사유로 이를 반려하였다(이하 ‘이 사건 반려처분’이라 한다).

가. 국토계획법 시행령 제44조에 따라 계획관리지역 내 아파트 계획을 포함한 주거형 지구단위계획 수립 시 대상면적이 30만㎡ 이상이어야 함에도 신청된 지역의 개발면 적은 약 11만㎡임

→ 지구단위계획구역 안에 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻거나 지구단위계획구역 안 또는 지구단위계획구역으로부터 통학이 가능한 거리에 초등학교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻은 경우에는 10만㎡ 이상도 가능함

나. 제안된 사업구역내 시 소유의 공동묘지(E 일원/12,644㎡) 토지에 대하여 사전협의 없이 사업계획 수립

다. 사업대상 토지면적 및 대상필지의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 하고 신분증명서 사본이 첨부되어야 함에도 2/3 이상 동의와 신분증명서 미첨부
라. 해당 지역은 2020 파주도시기본계획상 인구배분을 할 수 없으므로 아파트사업 추

진이 불가함

○ 파주시는 2016. 11. 16. 지역주택조합으로 가입하려는 주민들의 피해를 방지하기 위하여 파주시청 홈페이지 부서별(주택과) 공개자료실에 위 반려처분내용을 게시하였다.

다. 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 사업은 이 사건 사업부지에 공동주택을 건설하여 원고가 입주할 수 있도록 하는 것을 목적으로 하는데, 이 사건 사업부지에 아파트를 신축하기 위하여 필수적으로 요구되는 지구단위계획 지정에 대하여 파주시는 2020 파주도시기본계획상 인구배분이 불가능하다는 등의 사유로 이 사건 반려처분을 하였던 점, ② 인구배분 문제는 쉽게 해결될 수 있는 사안이 아니고 실제 이 사건 변론종결일 현재까지도 인구배분 문제 등이 해결되지 못하였을 뿐 아니라 해결될 가능성을 엿볼 사정도 찾아보기 어려운 점, ③ 파주시의 인구배분에 대하여 행정쟁송 등으로 다투는 절차가 진행중이라는 사정도 찾아볼 수 없는 점, ④ 비록 지역주택조합 사업은 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많음에 따라 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있음은 어느 정도 예상할 수 있다고 하더라도(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결) 조합원들이 사업계획이 다소 더디게 진행되거나 당초 계획과 다르게 사업내용이 변경됨을 수인해야 함은 별론으로 하고, 사업 추진 가능성 자체가 불확실한 상황에 놓이는 경우까지 수인해야 한다고 보는 것은 당사자들의 합리적인 의사나 계약 목적에 부합한다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건 사업은 경험법칙 또는 거래관념상 피고들의 이행의 실현을 기대할 수 없어 이행불능이 되었다고 봄이 상당하다.

라. 원고의 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2019. 8. 28. 피고에게 도달하였음은 기록상 명백하므로, 이 사건 가입계약은 적법하게 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로서 원고로부터 지급받은 분담금 39,360,000원 및 이에 대하여 분담금 지급일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2019. 8. 28.부터 이 사건 판결 선고일인 2020. 2. 5.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 계약해제 주장을 인용하는 이상 나머지 선택적 청구원인에 대하여는 판단하지 않는다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 송종선