

의정부지방법원 고양지원 2023. 1. 27 선고 2022가단83140 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 윤종현

피 고 (가칭)B지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 랜드마크

담당변호사 정승현

변 론 종 결 2022. 12. 16.

판 결 선 고 2023. 1. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 36,350,000원 및 이에 대하여 2017. 8. 12.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 파주시장은 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」에서 정한 반환공여구역인 파주시 C 및 그 주변지역(이하 ‘이 사건 개발구역’이라 한다)에 도시개발사업(이하 ‘이 사건 개발사업’이라 한다)을 추진하기로 하면서 2014. 9. 12. 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)에 대해 이 사건 개발사업의 시행승인을 하였다.

나. 피고는 이 사건 개발구역 중 파주시 E 일원 F블록(이하 ‘이 사건 대지’라 한다)에서 주택건설사업을 시행하기 위해 설립된 단체이고, 주식회사 G(이하 ‘소외 회사’라 한다)은 그 업무대행자이다.

다. 소외 회사는 2017. 1. 23. 이 사건 도시개발사업의 시행자인 D과 이 사건 대지를 525억 9,000만 원(그 후 513억 2,565만 원으로 변경)에 매수한다는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다) 2017. 3. 22.까지 계약금 등으로 합계 25억 원을, 2017. 12. 8. 1차 중도금 25억 원을 각각 지급하였다.

라. 원고는 2017. 6. 11. 피고와 그 조합원이 되어 건설 예정인 공동주택 1세대(77㎡)를 분담금 2억 4,350만 원(업무대행비 1,200만 원 별도)에 공급받는 내용의 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하고, 그 무렵부터 2017. 8. 11.까지 피고에게 조합원 분담금(일부)과 업무대행비 합계 3,635만 원을 납부하였다.

마. 파주시장은 2018. 9. 17. D에 대하여 이 사건 도시개발사업의 시행자 지정을 취소하는 처분을 하였다(이하 ‘이 사건 행정처분’이라 한다). D은 이 사건 행정처분의 취소를 구하는 소를 제기하였으나(의정부지방법원 2018구합17176), 위 법원은 2019. 12. 3. D의 청구를 기각하는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2021. 5. 7. 확정되었다.

바. 피고는 주택법령에 따라 2019. 4. 3. 파주시장에게 조합원 모집신고를 하였고, 파주시장은 2019. 4. 18. 이를 수리하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 7호증, 을 제1 내지 11, 17, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 파주시에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 파주시로부터 조합 설립인가도 받지 못하였고, 사업부지 중 일부 면적의 토지만 확보하였을 뿐, 사업부지 추가 확보 및 공사진행을 위한 필요 자금 마련이 불가능한 상황이며, 파주시가 D에 대한

사업승인을 취소한 후 새로운 도시개발사업자가 선정되지도 않았는바, 피고가 원고에게 아파트를 공급하는 것은 사실상 이행불능이 되었다고 보아야 한다.

따라서 원고는 이 사건 소장 송달로서 이 사건 조합가입계약을 이행불능을 이유로 해제하므로, 피고는 원고에게 원상회복으로써 원고가 납부한 3,635만 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

이 사건 행정처분으로 인해 D은 이 사건 도시개발사업의 시행자 지위를 상실하였음은 앞서 인정한 바와 같고, 그에 따라 이 사건 매매계약은 이행불능에 이르게 된 것으로 보이긴 하다.

그러나 앞서 인정한 사실에 더하여 을 제13 내지 24호증의 각 기재, 이 법원의 파주시에 대한

사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ①

지역주택조합사업은 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, 필연적으로 그

진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에

따라 최초의 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있는 점, ② 파주시는 이 사건 행정처분

이후에도 이 사건 도시개발사업 계속 추진한다는 입장을 밝히며 사업시행자를 새로 지정하기 위한

절차를 진행하였고, H 컨소시엄이 설립한 I(주) (이하 'I'이라 한다)을 우선협상대상자로 지정하였는바,

피고의 목적인 주택건설사업의 기초가 되는 이 사건 도시개발사업은 여전히 유효한 상태인 점, ③

소외 회사는 D으로부터 기지급한 매매대금의 회수 절차를 진행하고 있으며, D은 소외 회사에

매매대금 중 25억 원을 공탁하기도 하였는바, 위와 같이 회수된 매매대금으로 새로운

사업시행자로부터 이 사건 대지의 사용권원을 다시 확보할 여지가 있어 보이고, 달리 사업부지 확보

및 공사대금 관련 자금이 사업진행이 불가할 정도로 부족하다고 볼만한 사정도 확인되지 않는 점, ④

소외 회사는 2021. 10. 6.경부터 I과 이 사건 대지의 공급계획과 관련한 구체적인 협의를 시작한 점

등을 종합하여 볼 때, 앞서 인정한 사실 및 원고가 제출한 다른 증거들만으로는 피고가 원고에게

아파트를 공급하는 것이 이행불능 상태에 이르렀다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가

없다.

따라서 이 사건 조합가입계약에 따른 주택공급의무가 이행불능 되었음을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

판사 이근철