

인천지방법원 2021. 10. 15 선고 2020가단255565 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 현중

담당변호사 김미리, 윤희성

피 고 (가칭)B주택조합

소송대리인 법무법인 지주

담당변호사 장하늘

변 론 종 결 2021. 9. 10.

판 결 선 고 2021. 10. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 28.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 김포시 C 일원에서 주택법상 지역주택조합 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다) 추진을 위하여 설립된 조합이다.

나. 원고는 2018. 1. 27. 피고와 사이에, 원고가 피고의 구성원인 조합원으로 가입하여 이 사건 사업 수행을 위하여 조합원 분담금으로 2억 9,000만 원을 피고에게 지급하고, 이 사건 사업에 따라 신축할 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 중 1세대를 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 3,500만 원을 납부하였다.

다. 이 사건 계약서에 의하면 원고가 공급받을 아파트에 관하여 “D호 59C타입”으로 기재되어 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제2호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 계약의 무효

피고 조합장 E은 주식회사 F에게 조합 업무를 포괄적으로 위임하였고, 그에 따라 이 사건 계약이 이루어졌는바 이는 민법 제62조에 위반된 것이므로 이 사건 계약은 무효이다. 따라서 피고는 원고로부터 지급받은 3,500만 원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 계약의 취소

피고는 이 사건 계약을 체결하는 과정에서 원고가 동호수를 지정하여 아파트를 공급받을 수 있을 것처럼 기망하였고, 토지 확보 및 설립인가도 이루어지지 않은 상태임에도 대규모 단지 아파트 건설이 확정적으로 이루어질 예정이라고 기망하였다. 원고는 피고의 기망행위 또는 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소하므로 피고는 원고로부터 지급받은 3,500만 원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

다. 계약의 해제

피고는 원고에게 2019. 10.경 이 사건 아파트 신축공사를 착공하고, 2021. 9.경 입주 예정으로 고지하였으나, 현재까지 위와 같이 사업진행이 이루어지지 않고 있는바, 이 사건 계약에 중대한 사정변경이 있거나 이 사건 아파트 공급의무가 이행불능 상태임을 이유로 이 사건 가입계약을 해제한다. 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 3,500만 원을 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 계약무효 주장에 대한 판단

원고가 제출한 증거들만으로는 피고 대표자가 피고의 업무를 업무대행사인 주식회사 F에게 포괄적으로 위임하였다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 계약의 취소에 관한 주장

1) 원고는 피고가 동호수를 지정하여 분양받을 수 있을 것처럼 기망하였다고 주장하는바, 앞서 든 증거들에 의하면, 피고는 이 사건 계약서에서 사업계획이 추후 인허가 진행과정에서 변경될 수 있고 주택건설 사업계획 승인 시에 확정된다는 점을 명기하였고(계약서 제2조), 조합원에게 공급하는 주택의 규모는 조합의 사업계획 및 그에 대한 승인 내용에 따라 평형별로 확정한다고 규정한(계약서 제12조 제1항, 조합규약 제48조) 사실, 원고는 이 사건 계약을 체결하면서 피고에게 개발사업이 인허가 과정에서 변동될 수 있고, 변경될 경우 변경된 사업계획서에 명시된 내용대로 추진함에 동의한다는 취지의 사업계획 동의서를 제출한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 계약 당시 추후 사업 진행 경과에 따라 분양받게 될 동호수가 변경될 수도 있다는 점을 인식하였거나 인식할 수 있었다고 보이고, 이 사건 계약서가 약관에 해당된다 하더라도 그 명시 의무를 위반하였다고 보기 어렵다. 한편 주택공급에 관한 규칙 제25조 제2항은 “사업주체는 입주자를 선정하는 경우 동·호수는 추첨의 방법에 따라 배정한다.”라고 규정하고 있으나 위 규칙 제3조 제2항 제5호에 의하면 지역주택조합이 조합원에게 공급하기 위하여 건설하는 주택에 대하여는 위 조항이 적용되지 않는바, 원고가 지정한 동호수로 공급받지 못할 것이

확정되었다고도 보기 어렵다. 따라서 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 동호수 지정에 관하여 원고를 기망하였다거나 원고의 착오를 유발하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 또한 원고는 피고가 이 사건 사업의 진행 상황에 대하여 기망을 하였다는 취지로 주장하는바, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, 지역주택조합이 추진하는 주택건설사업은 토지 매입, 조합원 모집, 사업계획 승인 등의 절차에서 변수가 많아 당초 예정했던 사업 내용이 일부 변경되는 경우가 많고, 이 사건 계약에서도 사업개요 등의 변경가능성을 고지하고 있는바, 이러한 사정은 원고를 비롯한 계약자들도 어느 정도 예상할 수 있었을 것인 점, 이 사건 계약 내용에 의하더라도 조합의 설립인가 전임을 쉽게 알 수 있고, 피고가 토지 확보 정도에 관하여 구체적으로 어떠한 고지를 하였는지 알 수 있는 자료가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 사업의 진행 상황에 관하여 구체적 사실을 허위로 고지하여 원고를 기망하였다거나 원고의 착오를 유발하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

다. 사정변경 및 이행불능을 이유로 한 계약 해제 주장에 대한 판단

1) 주택법상 지역주택조합사업은 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 진행 과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다. 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. 12. 12. 선고 2019다259234 판결 등 참조).

2) 이 사건에서 앞서 든 증거들 및 갑 제3, 4호증, 을 제5, 6호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, 지역주택조합은 특정 지역에 거주하는 다수의 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합으로서 이 사건 사업은 조합원의 부담금을 주된 재원으로 진행된다는 특수성을 가지고 있고, 그에 따라 조합원들은 일반적인 주택 분양계약과 달리 단순한 매수인의 지위에 있는 것이 아니라 주택건설사업을 공동으로 시행하는 단체의 구성원이 되고, 사업진행과정에서의 변수에 따라 사업 내용이 변경되고 사업이 종료되기까지 상당한 시간이 소요되기도 하며, 이러한 사정은 원고를 비롯한 계약자들도 어느 정도 예상할 수 있었을 것인 점, 피고는 아직까지 조합 설립인가를 받지 못하였고 예상착공일이 지연되고 있는 것이 사실이나 도시개발사업으로 전환하여 사업을 계속하고 있는 것으로 보이고, 달리 사업이 중단되었다거나 그에 이르는 정도의 상태에 있다고 볼 자료가 없는 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고에게 이 사건 계약 당시 예상할 수 있는 한도를 벗어나 이 사건 계약 내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반할 정도의 현저한 사정변경이 있다거나 이행이 불가능한 상태라고 인정하기 어려우므로 이를 전제로 한 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

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

판사 남효정