

청주지방법원 2020. 4. 3 선고 2020가단21480 판결 [계약금등반환청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 윤한철

피 고 가칭C지역주택조합

변론 종결 무변론

판결 선고 2020. 4. 3.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 34,830,000원, 원고 B에게 27,460,000원 및 위 각 돈에 관하여 2020. 2. 7.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

- 청구의 표시: 별지 청구원인 기재와 같다.
- 무변론판결(민사소송법 제208조 제3항 제1호)

판사 김수영

청 구 원 인

1. 당사자들의 지위

원고들은 피고 가칭C지역주택조합의 조합원들이며, 피고는 조합원들을 모집하고 지역주택조합을 설립하여 청주시 서원구 D 일대의 토지에 아파트 및 부대시설을 건축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 합니다)을 추진하기 위하여 구성된 비법인사단으로, 지역주택조합 설립인가를 받지 못하였습니다.

소외 E 주택재개발정비사업조합(이하, ‘재개발조합’이라고 합니다)은 이 사건 사업 부지에 아파트 및 부대시설을 건축하는 주택재개발정비사업을 추진하기 위하여 설립된 조합입니다.

2. 원고들의 이 사건 조합가입계약의 체결 및 계약금 등의 지급

원고들은 피고와의 사이에, 이 사건 사업으로 건축되는 아파트 1세대를 공급받기 위하여 아래 표에 기재된 내용대로 피고와 조합원가입계약을 체결하고, 피고에게 조합원 분담금 중 계약금 및 업무수임비 일체를 납부하였습니다.

원고	계약체결일	아파트 평형	계약한 공급금액	납입금액 (계약금, 업무수임비 합계)	입증방 법
A	2015. 3.	84㎡	259,293,750원	34,830,000	갑

	24.		(조합원 분담금 249,393,750원, 업무수임비 9,900,000원)	원	제1호층 의1내지 3 갑
B	2015. 3. 24.	59㎡	185,515,350원 (조합원 분담금 175,615,350원, 업무수임비 9,900,000원)	27,460,000 원	제2호층 의1내지 3
합 계				62,290,000 원	

3. 피고의 사업방식 변경 경위

가. 그런데 원고들이 위 조합가입계약을 체결한 이후, 피고는 지역주택조합 방식의 사업 진행이 어려워지자 이 사건 사업의 방식을 변경하기 위하여 2015. 12. 9. 조합원총회를 개최하였는데, 위 총회에서 지역주택조합 방식의 이 사건 사업을 소외 재개발조합의 재개발사업에 참여하는 방식으로 변경하였습니다. 즉, 조합원들이 납부한 분담금 중 남은 금액을 재개발조합에 대여하고, 재개발조합의 총회 결의를 통해 피고의 조합원들이 재개발조합과 시공사로부터 재개발조합이 건설하는 아파트의 분양권을 피고의 조합원 모집가격(업무수임비 포함) 그대로 공급받는 것으로 확정받기로 하며, 조합원이 사업방식 변경에 동의하지 않고 위 아파트 분양권을 포기하는 경우 조합가입계약서(제9조 제2항 및 제4항)에 따라 청산하기로 하는 내용의 결의가 이루어졌습니다(이하 ‘이 사건 총회 결의’라 하고, 이에 따른 피고의 사업방식 변경을 ‘이 사건 사업변경’이라고 합니다).

[갑제3호증내지갑제8호증, 가지번호 포함]

- 나. 또한 소의 재개발조합이 2016. 1. 9. 개최한 조합원 총회에서, 재개발조합이 피고로부터 재개발사업에 필요한 자금을 차입하고, 피고의 조합원 중 재개발사업의 분양권을 받고자 희망하는 1,041명에 대하여 아파트 분양권을 제공하되, 분양권 제공가격은 피고의 조합원 분양가격에서 피고가 사용한 금액을 제외한 가격으로 하고, 만일 분양권을 제공하지 못하는 경우 일반분양가와 피고의 조합원 분양가격의 차액을 지급하기로 하는 내용의 결의가 이루어졌습니다.

[갑제11호증 재개발조합 2016. 1. 9.자 정기총회책자]

- 다. 위 각 총회 결의에 근거하여, 피고는 2016. 6. 1. 소의 재개발조합과 사이에 업무약정을 체결하였는데, 그 내용은 재개발조합은 피고의 자금을 대여받아 재개발사업을 진행하고, 피고의 조합원 중 재개발사업의 분양권을 받고자 희망하는 1,041명에 대하여 위 2016. 1. 9.자 총회 결의에 따라 진행하되, 주택공급에 관한 규칙에 의거하여 일반분양을 진행한 후 피고의 조합원에게 수의계약으로 분양권을 제공하고, 만일 분양권을 제공하지 못하는 경우 보상금으로 일반분양가와 피고의 조합원 분양가격의 차액을 지급하며, 단 피고의 조합원이 기납입한 분담금을 먼저 청산하고, 일반분양가와 피고의 조합원 분양가격의 차액은 일반분양자의 중도금 회차에 따라 분할 지급하여 주기로 하는 내용의 업무약정을 체결하였습니다(이하, ‘이 사건 업무약정’이라 합니다).

[갑제9호증 업무약정서]

라. 이에 따라 소외 재개발조합은 피고로부터 자금을 대여받아 재개발사업을 추진하였으나, 아래에서 보시는 바와 같이 이러한 사업방식의 변경(지역주택조합사업의 방식에서, 재개발조합의 사업에 참여하는 방식으로 변경)은 기존 피고 지역주택조합의 조합원들인 원고들에 대하여 예견할 수 없는 사정변경이었고, 피고의 지역주택조합사업에 따른 아파트 공급의무라는 채무가 이행불능되었음을 원인으로 계약 해제 사유가 존재합니다.

4. 이 사건 조합가입계약 해제 사유의 존재

가. 이처럼, 피고는 당초의 지역주택조합 방식의 사업 진행이 어려워지자, 재개발조합의 사업에 참여하는 방식으로 사업방식을 변경하게 되었습니다.

원고들은 피고가 지역주택조합설립인가를 받아 이 사건 사업부지의 소유권을 확보하고 사업계획승인을 받아 아파트를 건축하는 지역주택조합사업을 시행하는 것을 전제로 위 아파트 중 1세대를 공급받기 위한 목적으로 피고와 이 사건 각 조합가입계약을 체결하였으나, 피고는 이 사건 사업변경에 따라 지역주택조합사업을 사실상 포기하였습니다.

나. 피고의 이 사건 총회 결의 및 피고와 소외 재개발조합 사이의 이 사건 업무약정에 따르면, 피고는 직접 지역주택조합사업을 시행하여 조합원들에게 아파트를 공급하지 못하고 위 업무약정에 따른 채권자의 지위에서 재개발조합의 피고 조합원들에 대한 분양권 제공의무의 이행을 청구할 수밖에 없을 뿐 아니라, 위 업무약정 자체에 의하더라도 재개발조합이 분양을 희망하는 피고 조합원 전원에게 분양권을 제공하겠다는 것이 아니고 그와 같이 제공할 수도 없는 상황이며, 분양권 미제공시에

보상금을 지급하는 것을 두고 분양권을 공급받는 것과 동일하다고 평가하기도 어렵습니다.

다. 또한 피고의 이 사건 총회 결의에 의하면, 조합원이 이 사건 사업변경에 동의하지 않고 재개발조합이 제공하는 아파트 분양권을 포기하는 경우 조합가입계약서(제9조 제2항 및 제4항)에 따라 청산하기로 하였는데, 위 조항은 ‘조합원이 그 사정에 의해 자진하여 탈퇴하고자 할 때는 14일 전에 인감증명서를 첨부하여 조합탈퇴서를 제출하여야 하고, 조합탈퇴로 계약이 해지되는 경우 피고는 조합원에게 조합원분담금의 계약금 및 업무수임비를 제외한 원금만을 환불하며, 환불시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 환불하기로 한다’는 것으로, 이에 따르면 원고들이 이 사건 사업변경에 동의하지 않고 아파트 분양권을 포기하는 경우 피고로부터 환불받을 돈은 없게 됩니다.

라. 이처럼 이 사건 사업은 그 사업방식이 전면적으로 변경되었는바, 원고들은 각 조합가입계약을 체결할 당시 피고가 지역주택조합사업을 포기하고 재개발조합의 재개발사업에 참여하는 방식으로 사업의 주요 내용이 변경되리라고까지 예견할 수 없었습니다.

마. 결국 피고의 원고들에 대한 이 사건 각 조합가입계약에 기한 지역주택조합사업에 따른 아파트 공급의무는 그 이행이 사실상 불가능하거나 현저히 곤란한 상태에 있으므로 이행불능에 이르렀다고 볼 수 있고, 그러하지 않더라도 위 각 조합가입계약 체결 이후 원고들이 계약 성립 당시 예견할 수 없었던 현저한 사정변경이 발생하였고, 그러한 사정 변경이 원고들에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서 계약 내용 대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과를 초래하므로, 이 사건

조합가입계약에는 이행불능 및 사정변경을 원인으로 한 계약해제 사유가 존재합니다(이에, 원고들은 피고에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달로써 해제의 의사표시를 갈음합니다).

5. 관련 사건에서 조합원 승소 판결이 확정됨

이 사건 원고들과 마찬가지로, 피고의 다른 조합원이 피고를 상대로 제기한 계약금 반환청구소송에서, 원고 조합원(F)이 위와 같이 이행불능 및 사정변경을 원인으로 한 조합가입계약 해제 주장을 하였고 이러한 원고의 해제 주장이 받아들여져 원고 조합원(F) 승소판결을 선고 받았으며, 위 판결이 대법원까지 올라가 확정되었습니다.

[갑제12호증의1내지3 각 판결문]

이 사건 원고들 및 관련 민사소송에서 승소한 조합원 F은 모두 피고의 사업방식 변경에 대하여 동의서를 작성하지 않은 조합원들로서, 위 관련 민사 소송의 판결 취지가 이 사건 원고들에 대하여도 동일하게 적용될 수 있을 것입니다.

더욱이, 원고들은 피고가 사업방식을 변경하더라도 그러한 변경에 절대로 수용할 수 없음을 내용증명우편을 통해 통보하기까지 하였습니다[갑제13호증의1,2 각 내용증명우편].

6. 결 어

이에, 원고들은 피고에 대하여 원고들이 기납부한 금원 및 이에 대하여 이 사건 소

장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에관한특별법이 정한 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급받기 위하여 이 사건 청구에 이르게 된 것입니다.