

대전지방법원 2024. 12. 4 선고 2023가단264216 판결 [계약금 등 반환 청구]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 황찬서

피고C구역 지역주택조합

소송대리인 법무법인 원

담당변호사 이종오

변론 종결2024. 8. 14.

판결 선고2024. 12. 4.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 38,000,000원, 원고 B에게 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2023. 10.

12.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각

비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장

△원고 A는 2020. 1. 8. 피고와 59B타입 D호에 관하여 지역주택조합 가입계약(분담금: 232,862,000원)을 체결하였다. 원고 A는 피고가 지정하는 계좌로 계약금 등 38,000,000원(=2019. 12. 31. 1,000,000원+2020. 1. 8. 22,286,200원+2020. 3. 26. 11,643,100원+2022. 2. 12. 3,070,700원)을 납부하였다.

△원고 B는 2020. 3. 6. 피고와 84A타입 E호에 관하여 지역주택조합 가입계약(분담금: 293,652,000원)을 체결하였다. 원고 B는 피고가 지정하는 계좌로 계약금 등 50,000,000원(=2020. 3. 1. 1,000,000원+2020. 3. 5. 20,000,000원+2020. 3. 6. 8,365,200원+2021. 7. 15. 14,682,600원+2023. 4. 13. 5,952,200원)을 납부하였다.

△피고는 2021. 2. 15. 조합설립인가를, 2023. 3. 24. 사업계획승인을 각 받았다.

△피고는 2023. 9. 10. 임시총회를 개최하여 제8호 안건으로 기존의 59A타입, 59B타입(이상 27평), 84A타입(36평)을 74A타입(32평), 84A타입, 84B타입(이상 36평)으로 변경하고, 59B타입에서 변경 시 세대당 평균 분담금을 265,500,000원(평당 9,779,000원)에서 522,000,000원(평당 16,118,000원)으로, 84A타입에서 변경 시 세대당 평균 분담금을 370,800,000원(평당 9,778,000원)에서 587,100,000원(평당 16,118,000원)으로 각 증액하는 결의를 하였다. 이러한 결의에 따라 피고는 원고들에게 다시 동·호수를 지정하여 변경된 내용으로 공급계약을 체결하도록 요구하고 있다.

△그런데 원고들이 피고와 체결한 가입계약에는 동·호수 등에 관한 조합원으로서의 권리·의무가 변경될 수 있음을 전제로 하는 규정이 존재하지 않고, 더구나 피고가 요구하는 변경된 분담금은 당초 가입계약에 정해진 분담금의 2배가량이 증가된 것이어서, 원고들이 가입계약을 체결할 당시에 예측이 가능하였던 범위를 지나치게 초과하므로 피고의 위와 같은 요구는 원고들과 체결한 가입계약상 채무불이행 또는 당초 가입계약의 현저한 사정변경에 해당한다. 이에 원고들은 2023.

10. 11. 자 내용증명우편을 통해 피고에게 가입계약의 해제를 각 통보하였다.

△따라서 피고는 계약해제에 따른 원상회복으로 원고 A에게 위 38,000,000원, 원고 B에게 위 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 계약해제를 통보한 다음날인 2023. 10. 12.부터의 법정 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

나. 판단

우선 갑 제1호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고들이 피고와 체결한 가입계약 제15조 제9항은 '을(조합원)은 본 사업의 사업계획 추진 일정이 인·허가 및 토지 매입 여부에 따라 다소 변경될 수 있음을 인지하며…………… 단지 배치도, 평면 및 세대수 등에 대해서도 인·허가 완료 후 확정하기로 하며 이에 대해서 을은 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.'라고 규정하고 있는 점, ② 원고 A가 2021. 12. 5.경 제출한 주택형 선택(75형) 신청서 및 원고 B이 2021. 11. 26.경 제출한 주택형 선택(84형) 신청서의 각 '2. 선택 2)항'에도 '사업승인인가 등을 반영하여 작성되었으며, 향후 인·허가 과정 및 관계법령의 변경, 계획내용의 변경 등으로 인하여 일부 내용이 변경될 수 있습니다.'라고 규정되어 있는 점, ③ 조합규약 제23조 제1항은 '다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.…………… 6. 사업시행계획의 결정 및 변경. 단, 법령에 의한 변경 및 인·허가 과정에서 변경된 경우는 제외한다. 7. 사업비의 조합원별 분담 내역…………….'이라고 규정하고, 조합규약 제33조 제2항은 '조합원 모집 가격(토지 및 건축분담금 등) 외에 조합원의 토지, 건물의 제세공과금(종토세, 취·등록세, 보존등기비 등)은 별도 부과되고, 인·허가 관련(용적률 변경, 사업승인조건이행 등) 및 공사비 증액, 설계변경, 관련법규의 개정, 천재지변 등으로 인하여 추가 부담금이 발생할 수 있다.'라고 규정하고 있는 점, ④ 나아가 지역주택조합의 사업 진행 과정에서는 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획 등이 변경될 수 있는 점¹⁾, ⑤ 게다가 지역주택조합의 아파트 건립사업의 성격상 사업 자체의 지연 및 그로 인한 조합원의 추가 부담금 발생은 가입계약 당시라도 어느 정도 예상이 가능한 사항인 점 등을 종합하면, 위 주장사실과 같이 원고들이 피고와 체결한 가입계약이 동·호수 등에 관한 조합원으로서의 권리·의무가 변경될 수 있음을 전제로 하지 않는다거나, 피고가 위와 같이 요구하는 변경된 부담금이 원고들이 가입계약을 체결할

당시에 예측이 가능하였던 범위를 지나치게 초과한다고 보기 어렵고, 갑 제3, 6호증의 각 기재만으로 이러한 판단을 뒤집기에 부족하다.

따라서 이와 전제를 달리하는 원고들의 위 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 모두 받아들이지 아니한다.

2. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사윤중섭

1)대법원 2022. 5. 12. 선고 2021다286116 판결 참조