

의정부지방법원 남양주지원 2024. 5. 29 선고 2023가단49803 판결 [계약금 등 반환청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박정건

피 고 C지역주택조합

소송대리인 변호사 오정균

변 론 종 결 2024. 5. 8.

판 결 선 고 2024. 5. 29.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는, 원고 A에게 55,000,000원과 이에 대하여 2021. 7. 26.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 원고 B에게

135,050,000원과 그중 55,000,000원에 대하여 2021. 8. 9.부터, 50,000,000원에 대하여 2022. 8. 18.부터, 30,050,000원에 대하여 2023. 6. 30.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 남양주시 D 토지 일대(이하 ‘이 사건 사업부지’라 한다)에 아파트를 신축하여 분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 할 목적으로 주택법에 따라 2020. 12. 16. 남양주시장의 인가를 받고 설립된 단체이다.

나. 원고 A는 2021. 5. 15. 피고와 조합가입계약을 체결하고 2021. 4. 24.부터 2021. 7. 26. 사이에 도합 5,500만 원을 납입하였다.

다. 원고 B는 2021. 5. 3. 피고와 조합가입계약을 체결하고 2021. 8. 9.부터 2023. 6. 30.까지 사이에 도합 1억 3,505만 원을 납입하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 청구원인의 요지

피고는 원고들에게 이 사건 조합가입계약 당시 2024년 말까지 아파트에 입주할 수 있다고 하였음에도 원고들에게 분담금 납입만을 요청할 뿐 실제로 피고가 아파트를 건설할 수 있는 의사나 능력이 전혀 없다고 판단되므로 각 조합가입계약을 해제하고 원상회복으로서 기 납입한 돈의 반환을 청구한다.

나. 판단

지역주택조합 사업은 조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고 그 후 조합설립인가를 받아 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많고 그에 따라 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있음은 어느 정도 예상할 수 있는 점, 앞서 본 증거들, 을 제3, 4호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면 앞서 본 사정들을 고려하여 이 사건 계약서에는 인허가 과정상 변경될 수 있는 사항들에 대해 예정하고 있는 점, 이 사건 계약서에서 주택공급 시기 등도 명시하지 않고 있는 점, 사업승인의 미확정 상태에서 사업이 추진됨을 원고도 인지하였던 점, 결국 피고는 2024. 4. 18. 남양주시장으로부터 사업계획승인을 받은 점 등이 인정되는바, 이러한 사실들에 비추어 보면, 이 사건 아파트 사업이 당초 예정된 사업일정보다 지연되고 있었다고 하더라도 원고들이 주장하는 바와 같이 피고의 이행불능 또는 이에 준하는 해제 사유가 존재한다고 볼 수 없다.

3. 결론

원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 서범준