

광주지방법원 2021. 6. 24 선고 2020가합57764 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고 1 내지 4의 소송대리인 변호사 신광식

피 고 E 지역주택조합

소송대리인 법무법인 가현

담당변호사 박동하, 이상엽

변 론 종 결 2021. 5. 27.

판 결 선 고 2021. 6. 24.

주 문

1. 원고들의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 10,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 6.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의

비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 광주 남구 F 일원 34,572㎡에 공동주택을 건설하는 주택법상 주택건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다) 시행을 목적으로 하는 주택조합이고, 원고들은 피고와 조합가입계약을 체결한 자이다.

나. 피고는 2018. 11. 6. G 주식회사(이하 ‘G’이라 한다)와 이 사건 사업에 관한 업무협약(이하 ‘이 사건 업무협약’이라 한다)을 체결하였다. 업무협약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조 본 협약은 본 사업의 원활한 추진을 위해 각 당사자의 업무분담 및 기타 사업추진에 필요한 세부사항을 규정하고 향후 협약의 내용을 기초로 당사자 간에 별도의 계약을 체결하는데 목적이 있다.

제4조 ④ 공사범위는 아파트 단지 내 공사로 한정하되, 세부적인 내용은 사업 승인 완료 후 체결하게 될 공사도급계약에서 자세히 다룬다.

제6조 ① G은 내부 수주심의에서 시공 참여 의사 결정을 득하지 못하거나 본 사업에 참여하지 않기로 한 경우 피고에 대한 통지로써 최고 없이 본 협약을 즉시 해제할 수 있다.

제7조 ② 피고는 사업의 시공에 대해서 G에게 우선 협상권이 있음을 확인하고, 협약의 효력이 지속되는 한 피고는 사업의 시공과 관련하여 제3자와 협상 및 어떠한 계약도 체결할 수 없다.

제8조 ③ 피고와 G은 향후 본 사업에 대한 사업약정이나 공사도급계약이 체결되기 전까지 본 협약내용을 관할 행정관청, 금융사 등 제3자에게 대외비로 하여야 한다.

⑤ 피고는 G의 상표(H), 상호 등 지적재산권 일체를 무단으로 사용할 수 없다.

다. 원고 C, D는 2019. 4. 3., 원고 A, B는 2019. 4. 10. 피고와 조합가입계약을 각 체결하였고, 각

10,000,000원을 납입하였다.

라. 피고는 2020. 7. 5. 정기총회를 개최하여 이 사건 업무협약을 해지하고, 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)을 시공자로 선정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1(가지번호 포함, 이하 같다), 3, 5, 7호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 조합원을 모집할 때 G이 시공한다고 광고를 하였고, 원고들은 이를 믿고 조합가입계약을 체결하였으나, 피고는 시공사를 I로 변경하여 위 계약을 위반하였다. 원고는 위 계약을 이행불능을 원인으로 해제하고, 기망에 의한 의사표시를 원인으로 취소한다.

3. 판단

가. 이행불능을 원인으로 한 해제 여부

1) 관련 법리

주택법상 지역주택조합사업은 그 진행 과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다. 지역주택조합의 조합원이 된 사람이 사업추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 따라 당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결한 경우에는 그러한 권리의무의 변경이 당사자가 예측 가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정

이 없는 한 이를 조합가입계약의 불이행으로 보아 조합가입계약을 해제할 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결).

2) 판단

위 법리에 더하여 위 기초사실 및 앞서 든 증거들, 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 업무협약을 해지한 것이 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 조합가입계약

이행의 실현을 기대할 수 없거나 조합가입계약 목적의 달성이 불가능하게 되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

① 피고 조합가입계약서에 의하면, 피고는 관련 법규에 따라 조합원을 모집하고, 아파트 건립사업을 원활히 추진하기 위하여 실질적인 업무 사항을 피고에게 위임하여 조합원이 원활하게 아파트에 입주할 수 있도록 업무를 추진함을 목적으로 한다(피고 조합가입계약서 제1조). 따라서 피고 조합가입계약은 조합원인 원고들이 아파트에 입주할 수 있도록 체결한 계약일 뿐 J이 시공하는 아파트에 입주하는 것을 목적으로 하였다고 보기 어렵다.

② 피고가 G와 체결한 이 사건 협약은 목적과 내용을 고려할 때 본 계약을 체결하기에 앞서 체결하는 사전협약 내지 양해각서에 해당하고 그 자체로 주택법상 공동사업주체를 정하는 공동사업계약이나 시공계약에 해당한다고 보기 어렵다. 2017년 당시에는 G이 아닌 K 주식회사가 시공 예정사였던 것으로 보이고, 이후 G, I 순으로 시공 예정사가 변경되는 등 피고의 시공 예정사는 몇 차례 변경되어 왔다.

③ 피고 규약에 의하면, 피고 총회는 시공자의 선정 및 변경을 의결할 수 있다(제23조 제1항 제4호). 피고 규약은 시공사를 선정한 후에도 이를 변경할 수 있도록 정하고 있으므로, 피고가 시공사 변경이 아닌 이 사건 업무협약을 해지하였다는 이유만으로 아파트를 건설하여 분양한다는 기존 사업의 성패를 결정짓거나 중대한 지장을 초래하였다고 인정하기 어렵다.

④ 피고 조합은 2020. 7. 5. 이 사건 업무협약을 해지하고, I을 시공자로 선정하였다. 피고 총회는 재적조합원 과반수의 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결하는데(피고 규약 제24조 제2항), 피고 총회는 이 사건 업무협약 해지와 시공사 선정에 피고 규약에서 정한 절차에 따라 결의하였고, 원고들도 해당 절차의 하자에 대하여는 다투지 않고 있다.

나. 기망에 의한 의사표시로 취소되는지 여부

1) 관련 법리

상품의 선전·광고에 다소의 과장이나 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 하겠으나, 거래에 있어서 중요한 사항에 관하여

구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 등 참조).

2) 판단

위 법리에 더하여 위 기초사실 및 앞서 본 증거들, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 계약의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하는 등 원고들을 기망하였다고 인정

하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

① 피고 가입계약서에 J의 상호와 로고가 적혀있는 사정은 인정된다. 그러나 피고는 가입계약서에 G을 시공 예정사라고 기재하고 있고(피고 조합가입계약서 제4조 제1항), 시공사로 확정하였다는 취지의 문구를 기재한 바 없다. 피고가 J의 상호와 로고를 명시하여 홍보하였다고 하더라도 J이 시공사가 이미 선정되었다거나 다른 건설사가 시공사로 선정될 가능성이 전혀 없다는 취지로 설명한 사정은 없으므로, 원고들이 피고가 J을 시공사로 확정하였다고 철저히 신뢰한 채 조합가입계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

② 원고들은 가입계약서를 작성하면서 피고에게 사업에 대한 권한을 위임한 바 있고, 그 권한 중에는 시공사 선정이 포함되어 있다(피고 가입계약서 제3조 제5항). 이에 따르면, 원고들이 조합가입계약을 체결할 당시 피고가 시공사를 선정하지 않았다는 것을 알 수 있으므로, 피고가 위 계약 체결 당시 시공사를 구체적으로 확정하였음을 전제로 이 사건 계약 체결을 유인하였다고 보기 어렵다.

4. 결론

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

재판장 판사 신봄메, 판사 홍연경, 판사 김대현