

대전지방법원 천안지원 2020. 3. 5 선고 2019가단115347 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우

피고C지역주택조합추진위원회

소송대리인 변호사 강인영

변론 종결2020. 1. 16.

판결 선고2020. 3. 5.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 45,400,000원, 원고 B에게 32,200,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 아산시 D 일대 약 54,062㎡ 규모의 토지(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)를 매입하여 749세대의 공동주택을 건설하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 하는 비법인사단인 추진위원회이다.

나. 원고들은 2017. 2. 18.경 피고와 사이에 다음 표 기재와 같이 이 사건 사업으로 신축될 공동주택을 분양받기로 하는 각 조합가입계약을 체결하고(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다), 피고에게 원고 A은 합계

45,400,000원(=3,000,000원+2,000,000원+8,000,000원+24,400,000원+8,000,000원),

원고 B는 합계 32,200,000원(=3,000,000원+8,000,000원+7,000,000원+14,200,000원)의 각 분담금을 납부하였다.

원고 A	E호	84㎡	215,062,000원
원고 B	F호	59㎡	253,230,000원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인 및 이에 대한 판단

가. 임의탈퇴에 따른 분담금 반환청구

1) 원고들의 주장 요지 원고들은 피고의 조합원 지위에서 임의탈퇴할 수 있고, 이 사건 가입계약상 임의탈퇴시 분담금의 환불시기가 제한되어 있기는 하나 피고가 원고들에 대하여 임의탈퇴시 환불시기에 관한 약관설명의무를 위반하였으므로 약관의 규제에 관한 법률 제3조 제4항, 3항에 따라 이를 계약의 내용으로 주장할 수 없다. 따라서 피고는 원고들에게 원고들이 납부한 분담금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 판단 가) 앞서 본 증거들에 의하면 이 사건 가입계약의 조합원분담금은 업무대행비

8,800,000원이 포함된 금액인 사실, 위 가입계약은 제10조 제1항에서 조합원의 탈퇴 및 환불에 대하여 "조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 1개월 전 조합의 소정양식에 의거 신청하여야 하며 조합원의 권리·의무를 승계할 신규조합원이 가입하여 분담금을 납입한 경우에 한하여 납입한 분담금 중 원금만을 환불하며 업무대행비는 환불하지 아니한다."고 정하고 있는 사실이 인정된다.

나) 이 사건 사업은 부지 매입비용과 건축비 지출을 위하여 분양세대의 조합원을 모집하여 조합원분담금을 납부받아야 진행할 수 있고, 조합원을 모집하고 사업을 진행하는데도 홍보·업무비용이 지출될 수밖에 없으므로, 원활한 사업 추진을 위해서는 조합원의 탈퇴나 분담금 환불을 어느 정도 제한할 필요성이 있으며, 그러한 임의탈퇴와 분담금 환불의 제한은 계약자가 어느 정도 예상할 수 있는 것으로 그에 관하여 설명이 필요한 중요한 내용이라고 할 수 없다. 따라서 이 사건 가입계약의 조합원 탈퇴 및 환불에 관한 제10조 제1항의 규정은 원고들의 임의탈퇴에 유효하게 적용된다.

또한 위 탈퇴 규정은 '신규조합원이 분담금을 납입한 경우에 한하여' 기존 조합원의 탈퇴와 일부 분담금의 환불을 인정하고 있으므로, 이는 원고들이 조합원 자격에서 임의로 탈퇴하기 위해서는 원고들의 권리·의무를 승계할 새로운 계약자가 조합원으로 가입하여 조합원분담금을 납부한다는 조건이 성취되어야 하는 것으로 봄이 상당하다.

다) 그런데 이 사건의 경우 원고들을 대체할 새로운 계약자가 조합원분담금을 납부하여 피고의 조합원으로 가입하였다는 점에 관한 아무런 주장·입증이 없으므로, 원고들의 임의탈퇴에 따른 분담금 전부의 반환 청구는 받아들이기 어렵다.

나. 기망에 의한 취소

1) 원고들의 주장 요지 이 사건 가입계약 당시 피고는 원고들에게 '이 사건 사업부지 100%가 확보되어 있다', '조합원이 분양세대의 과반수인 410명에 달한다', '중건건설사인 G이 시공할 것이다', '중도금 무이자 대출이 된다'고 허위의 사실을 설명·홍보하였고, 이 사건 사업부지에 아파트 건축이 불가능한 상황임에도 이에 대하여 아무런 설명을 하지 않았다. 원고들은 피고의 이러한 기망에 속아 이 사건 가입계약을 체결하였으므로, 이를 취소한다.

2) 판단 이 사건 가입계약 당시 피고가 원고들에게 이 사건 사업부지 확보율, 조합원 수, 시공사,

중도금 무이자 대출 가능성, 이 사건 사업부지의 건축가능성에 관한 기망을 하였는지에 관하여 보건대, 갑 제4~6, 9호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로, 원고들의 기망에 의한 취소 주장은 이유 없다.

다. 이행불능에 의한 해제

1) 원고들의 주장 요지 피고는 이 사건 사업부지 80% 이상의 토지사용승낙서를 받지 못하여 조합설립인가를 받을 수 없고, 이 사건 가입계약에 따른 공동주택의 공급이 이행불능이므로, 원고들은 이를 이유로 이 사건 가입계약을 해제한다.

2) 판단 이 사건 가입계약일로부터 3년 정도의 시간이 지난 현재까지 피고가 조합설립인가 신청 및 사업승인을 진행하지 못한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 이 사건 가입계약상 착공 및 입주예정일이 명확히 정해지지 않은 것으로 보이는 점, 지역주택조합의 공동주택 건축사업 특성 등에 비추어 보면, 갑 제3, 7, 8호증(가지번호 포함), 이 법원의 아산시에 대한 사실조회결과 및 원고들 주장과 같은 사유만으로 이 사건 가입계약의 이행이 불가능한 것으로 확정되었다고 보기 어려우므로, 원고들의 계약 해제 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각한다.

판사김지선