

대전지방법원 천안지원 2021. 2. 4 선고 2019가단115989 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 김진우

원고들 소송복대리인 변호사 강윤석

피 고 D 추진위원회

소송대리인 변호사 강인영

소송복대리인 변호사 신용섭

변론 종결 2020. 12. 17.

판결 선고 2021. 2. 4.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 49,600,000원, 원고 B에게 40,500,000원, 원고 C에게 56,300,000원 및 각

이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 아산시 E 일원 54,062㎡에서 749세대 규모의 공동주택 건축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위한 지역주택조합의 설립을 목적으로 구성된 추진위원회이다.

나. 원고들은 다음 표 기재와 같이 피고와 사이에 피고에게 다음 표 '총 분담금'란 기재 각 분담금(업무대행비 10,000,000원 포함, 발코니 확장비 별도)을 납부하고 피고로부터 이 사건 사업으로 신축될 공동주택 1세대를 분양받기로 하는 각 조합가입계약을 체결하고(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다), 다음 표 '납부한 분담금'란 기재 각 돈을 납부하였다(총 분담금의 약 25% 상당액인 '토지·사업비' 부분. 나머지 분담금 약 60%는 착공 이후 무이자 대출로 지급, 잔금 약 15%는 입주 시 지불하는 조건임).

계약자	계약일	주택형	총 분담금	납부한 분담금
원고 A	2017. 12. 20.	74㎡형	198,724,000원	49,600,000원
원고 B	2017. 12. 12.	59㎡형	162,094,000원	40,500,000원
원고 C	2017. 12. 7.	84㎡형	225,443,000원	56,300,000원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 포함)의 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 이는 불공정 약관에 해당하여 효력이 없다. 따라서 피고는 원고들에게 원고들이 납부한 분담금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 판단

가) 앞서 본 증거들에 의하면 이 사건 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, 원고들의 주장과 같은 사정만으로 위 규정이 불공정 약관으로서 무효라고 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', '중견건설사인 F이 확정적으로 참여한다'는 허위의 사실을 설명·홍보하였고, 중도금 대출금 이자는 조합원들의 분담금에서 납부되는 것임에도 '중도금 무이자'라고 분담금에 관한 기망을 하였으며, 조합원 모집신고 없이 위법하게 다수의 조합원을 모집하고 있음을 알리지 않고, 이 사건사업부지는 대부분 자연녹지지역으로 용도변경이 없는 한 피고가 예정하고 있는 아파트 건축이 불가능한 상황임에도 이에 대하여도 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, 이 사건 사업부지의 건축가능성에 관한 기망을 하였는지에 관하여 보건대, 갑 제4~6, 9~12, 14호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

또한 이 사건 가입계약에 중도금 무이자 대출이 가능하다는 취지의 기재가 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이자 비용을 포함한 조합의 모든 사업비는 조합원의 분담금으로 지출되는 것이 당연한 것이고, 무이자 대출 조건은 입주 전까지 조합원이 직접분담금을 마련하거나 대출금 이자를 지출하기 위하여 겪을 수 있는 어려움을 완화하기 위하여 제시되는 것뿐이므로, 원고들의 주장과 같은 사정들만으로 피고가 중도금 무이자 대출에 관하여 원고들을 기망하였다고 보기 어렵다.

그리고 을 제3호증의 기재에 의하면 피고는 2017. 5. 26. 신문광고 등을 통하여 조합원 모집공고를 하고 조합원 모집을 실시한 사실이 인정되고, 갑 제13호증(가지번호포함)의 각 기재만으로 피고가 아산시에 조합원 모집 신고를 한 후 이 사건 가입계약을 체결할 의무가 있다거나, 조합원 모집 신고 여부에 관하여 원고들에게 알릴 의무가 있음에도 이를 고지하지 않은 기망행위가 있다고 인정하기 부족하다.

따라서 원고들의 기망에 의한 취소 주장은 모두 이유 없다.

다. 채무불이행에 의한 해제

1) 원고들의 주장 요지

이 사건 가입계약으로부터 2년 6개월 이상의 시간이 지났음에도 피고는 설립인가도받지 못하여 이 사건 가입계약에 따른 피고의 주택 공급의무가 지체되고 있다. 또한 피고는 이 사건 사업부지 80% 이상의 토지사용승낙서를 받지 못하여 조합설립인가를 받을 수 없고, 이 사건 가입계약에 따른 공동주택의 공급이 이행불능이라고 보아야 한다. 따라서 원고들은 피고의 채무불이행을 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, 8, 14호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로 피고가 이 사건 사업을 시행하여 원고들에게 주택을 공급해줄 의무가 불가능하게 되었다거나 현저히 지체되었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

따라서 원고들의 해제 주장도 이유 없다.

라. 원고 B의 조합원 자격 불비 관련 주장

1) 원고 B의 주장 요지

원고 B은 지역주택조합원의 자격을 갖추지 못한 사람임에도 피고가 '임의세대'로가입이 가능하다고 하면서 가입계약을 체결하게 하였고, 이는 법률행위의 중요 부분에 착오가 있는 것이므로, 원고 B은 착오를 이유로 조합가입계약을 취소한다. 가사 원고B의 조합가입계약이 조합원 세대 분양 이후 남은 세대에 대한 일반분양계약으로 보더라도, 이는 원고 B과 피고가 주택법 등의 규정을 위반하여 통정하여 체결한 계약으로 무효이다.

2) 판단

앞서 본 증거들에 의하면, 이 사건 가입계약은 제6조에서 '조합원은 주택법 시행령제21조에서 정한 조합원의 자격을 입주가능(준공검사)일까지 유지하여야 한다. 위 관련하여 조합원에게

지역주택조합의 조합원 자격유지와 관련된 결격사유가 발생할 경우 제11조 해약규정을 따른다'고 정하고 있는 사실이 인정되는바, 주택법령에 따른 지역주택조합의 조합원 자격은 조합 설립인가 신청일 기준으로 무주택자, 6개월 이상 해당지역 거주자일 것을 요건으로 하고 있고, 피고가 원고 B에게 무자격자라도 임의세대로 가입이 가능하다고 설명하였다거나, 원고 B이 조합원 자격에 관하여 착오에 빠져 이사건 가입계약을 체결하였다고 인정할 뚜렷한 증거가 없으며, 이 사건 가입계약이 무효라고 볼 증거도 없다.

따라서 원고 B의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김지선