

부산지방법원 서부지원 2020. 7. 8 선고 2019가단117772 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 이현

담당변호사 강동훈

피 고 B지역주택조합

변론 종결 2020. 6. 10.

판결 선고 2020. 7. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 43,960,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 부산 사하구 C 일원에서 공동주택을 건설하기 위한 사업(이하 '이 사건사업'이라 한다)을 추진하기 위하여 2017. 8. 25. 부산 사하구청장으로부터 주택조합설립인가를 받아 설립된 지역주택조합이고, 원고는 피고와 사이에 조합가입계약을 체결한 사람이다.

나. 원고는 2016. 8. 5. 피고(당시에는 B지역주택조합 추진위원회가 계약의 주체가 되었는데, '가칭 B지역주택조합' 명의로 계약이 체결되었다)와 사이에, 원고가 피고의 조합원으로 가입하고 추후 건립될 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 중 1세대(D호)를 분양받기로 하고 다음과 같은 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였다.

[이 사건 조합가입계약]

제2조 [사업개요]

위치 : 부산시 사하구 C 일원

대지면적 : 21,120.80m²

세대수 : 552세대(예정)

※ 사업추진과정에서 사업의 안정성 등을 감안하여 사업부지를 증감할 경우 변경된 사업규모로 사업을 추진할 수 있습니다. 또한 인.허가 과정에서 건축규모가 변경되어 세대수, 평형, 동 호수가 바뀔 경우 등 최종사업규모는 사업계획(변경)승인 시 최종 확정됩니다.

제7조 [조합원 분담금 및 그 관리]

5. 제6항의 조합원 분담금은 해당층, 방향, 동.호수 등을 고려하여 차등 적용하였으며, '원고'는 관계 법령 개정, 사업인.허가, 토지매입, 설계변경 또는 천재지변 등으로 인하여 추가 분담금이 발생할 수 있음을 인지하며, 잉여 사업비가 생길 경우 피고는 본 계약상의 분담금을 기준으로 잉여사업비를 안분한 금액을 원고에게 세금관련 부분을 공제하고 환불한다.

6. 조합원 분담금 일정표

계약금 : 1차 계약금 (1차 가입 시 500만 원, 2차 가입 후 30일 내 1,198만 원),

2차 계약금 (사업인가 접수 시 1,698만 원)

토지 및 건축비 등 중도금(중도금 대출 이자후불제) : 1 ~ 6차 : 각 1,698만 원

잔금(입주시) : 3,396만 원

용역비 : 1,000만 원

6) 분담금 중 해당 금융기관을 통한 중도금(토지비 및 건축비 등) 대출이 가능하며, 분담금의 60% 한도(범위) 내에서 대출금융기관과 협의 후 개인 신용도에 따라 대출범위를 결정한다.

다. 원고는 이 사건 조합가입계약에 따라 2016. 8. 4. 1,500만 원(= 1차 계약금 500만 원 + 용역비 1,000만 원), 2017. 6. 5. 1,198만 원(1차 계약금 중 나머지 금원), 2017. 9. 18. 1,698만 원(2차 계약금) 등 도합 4,396만 원을 피고가 지정하는 무궁화신탁계좌로 입금하였다.

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

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고에게 ① 이 사건 사업 시행을 위해필요한 토지 중 80%를 확보하였다고 고지하였으나, 실제 토지 매입이 완료된 것이 아니라 이에 대한 매매계약만 체결되어 있는 것에 불과하였고, 2 2019년 말경 또는 적어도 2020년 초경 이 사건 아파트에 입주가 가능하다고 고지하였으나, 현재까지 착공조차 하지 못하고 있다. 위와 같이 피고는 원고에게 이 사건 조합가입계약에 있어 중요한 부분에 관하여 허위사실을 고지하여 기망하였으므로, 원고의 이 사건 조합가입계약에 관한 의사표시는 사기에 의한 것이거나 의사표시에 착오가 있는 경우에 해당한다고 할 것이어서, 위 의사표시를 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 납부한 분담금 4,396만 원을 반환하여야 할 의무가 있다.

또한 피고는 이 사건 조합가입계약체결 당시 원고에게 분담금 중 중도금은 금융기관을 통한 대출이 가능하다고 고지하였으나, 그 이후 금융기관에서 대출승인이 부결되어 중도금 대출이 불가능해

졌으므로, 사정변경을 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 납부한 분담금 4,396만 원을 반환하여야 할의무가 있다.

나. 판단

1) 사기 또는 착오로 인한 의사표시 취소 주장에 대하여

가) 이 사건 사업 시행을 위한 토지의 확보와 관련하여

우선 주택법 제11조, 제15조, 주택법 시행령 제16조 제2항 제2호에 따르면 지역주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하고, 주택건설사업계획의 승인을 신청하려면 주택건설대지의 95% 이상의 소유권을 확보하여야 하며, 지역주택조합은 통상 조합의 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업 부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고 그 후 사업승인을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되는 것이어서, 조합설립 전에 이루어지는 조합설립 추진업무가 매우 중요하고 그 진행과정에서 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많으며, 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 경우가 많은 점 등을 고려하면, 지역주택조합의 토지사용권원 확보현황 내지 토지사용승낙을 등은 사업의 추진이나 조합원의 모집에 있어 매우 중요한 사항에 해당하는 것으로 봄이 상당하다.

더 나아가 이 사건 사업 시행을 위한 토지의 확보와 관련하여 피고가 원고를 기망하거나 원고의 착오를 유발시켰는지 여부에 관하여 보건대, 을 제1, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고는 이 사건 사업부지 내 지주들로부터 토지사용승낙을 받거나 매매계약을 체결하는 등으로 사유지를 기준으로 99% 이상의 토지를 확보하였고, 국유지의 경우 매수가능 여부 등을 확인하였던 점, 이와 관련하여 피고는 법무법인을 통하여 국유지를 포함한 토지매입 현황에 관한 확인서 등을 홈페이지에 게시하였고, 이 사건 조합가입계약 체결 이전부터 실사 자료 등을 홍보관 및 조합사무실에 게시하였던 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고를 상대로 이 사건 사업 시행을 위한 토지의 확보와 관련하여 허위의 사실을 고지하여 기망하였다거나 원고의 착오를 유발시켰다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나) 이 사건 아파트의 입주 가능시기와 관련하여

원고는 피고가 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고에게 2019년 말경 또는 적어도 2020년 초경 이 사건 아파트에 입주가 가능하다고 고지하여 원고를 기망하였다고 주장하므로 살피건대, 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 이 사건 조합가입계약을 체결할 당시 원고에게 이 사건 아파트의 입주 가능시기를 고지한 것으로 보이나, 더 나아가 피고가 원고에게 그 시기를 2019년 말경 또는 적어도 2020년 초경이라고 단언하여 고지하였다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 이 사건 사업의 특성상 어느 정도의 일정 변경에 대하여는 충분히 예상 가능하므로, 위와 같은 이 사건 아파트의 입주 가능시기에 대한 고지를 통해 피고가 원고를 기망하였거나 원고의 착오를 유발시켰다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 이 사건 조합가입계약 해제 주장에 대하여

살피건대, 이 사건 조합가입계약에는 분담금 중 중도금에 대하여 금융기관을 통한 대출이 가능한 것으로 기재되어 있는 사실은 위에서 본 바와 같고, 갑 제4호증의 기재에 의하면 피고가 이 사건 조합가입계약을 체결할 당시 원고에게 중도금 대출이 가능한 것으로 고지한 사실이 인정되나, 위에서 거시한 각 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 사정변경으로 인한 계약해제는 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였고, 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수원칙의 예외로서 인정되는 것인 점, ② 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것으로 볼 수 없는 점(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결, 대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 등 참조), ③ 이 사건 조합가입계약 제7조 제6항 제6호는 "분담금 중 해당 금융기관을 통한 중도금(토지비 및 건축비 등) 대출이 가능하며, 분담금의 60% 한도(범위) 내에서 대출금융기관과 협의 후 개인 신용도에 따라 대출범위를 결정한다."라고 규정하고 있는바, 분담금 중 중도금에 대한 대출이 가능하다고 하더라도 개인의 신용도에 따라 대출범위가 변경될 수 있다는 것을 예정하고 있는 점, ④ 따라서 분담금 중 중도금 대출의 범위가 확정되지 아니한 상태에서, 애초에 예정되었던 중도금 대출의 범위가

축소되었다는 사정만으로는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였다고 보기 어려운 점, ⑤ 원고는 분담금의 중도금 대출이 불가능하게 되었다고 주장하나 이를 인정할 만한 자료가 없는

점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 조합가입계약에 대한 해제를 인정할 정도의 사정변경이 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최종진