

부산지방법원 2024. 12. 18 선고 2024가단301296 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 태종

담당변호사 박훈식

피고B지역주택조합

소송대리인 변호사 강승주, 이승훈

변론 종결2024. 11. 20.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지 : 피고는 원고에게 30,350,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로
계산한 돈을 지급하라.

예비적 청구취지 : 피고는 원고에게 14,350,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인
변경신청서 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는

연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 부산 서구 C 일원에 아파트 단지를 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 설립된 지역주택조합이다.

나. 원고는 2015. 11. 14. 피고와 사이에 피고의 조합원으로 가입하는 계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하고, 그에 따라 피고에게 조합원 분담금 등으로 30,350,000원을 지급하였다.

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

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구

피고는 이 사건 가입계약 체결 당시 원고에게 이 사건 사업 부지의 토지확보율이 95%가 넘어 사업 추진에 아무런 문제가 없다고 하였으나, 실상은 토지확보율이 그보다 한참 못 미치는 수준에 불과하였고, 이 사건 사업 부지 중 72%의 소유자인 D 주식회사(이하 'D'이라 한다)와의 매매계약이 대금미납으로 해제된 이후 현재는 사업의 진행 전망이 매우 불투명한 상황이다. 이에 원고는 토지확보율과 사업 전망에 관한 피고의 사기 또는 원고의 착오를 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 가입계약을 취소한다.

설령 사기 또는 취소로 인한 계약 취소가 인정되지 않는다고 하더라도, 피고의 현재 토지확보율은 이 사건 사업 부지의 5% 정도에 불과하여 피고가 향후 이 사건 사업을 진행하여 원고에게 이 사건 가입계약에 따라 아파트를 분양할 의무를 이행할 수 있는 가능성은 거의 없다. 이는 이 사건 가입계약 체결 당시의 사정이 현저하게 변경되어 더 이상 계약을 유지할 수 없는 경우에 해당한다. 게다가 피고는 원고로부터 조합원 분담금 등을 지급받고도 조합설립인가를 신청할 때 조합원 명부에 원고를

포함시키지 않았는데, 이는 이 사건 가입계약에 따른 채무를 불이행한 것이다. 이에 원고는 피고가 이 사건 가입계약에 따라 원고에게 아파트를 분양해줄 의무의 이행불능과 현저한 사정 변경 및 원고를 조합원 명부에 등재해줄 의무의 불이행을 이유로 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분의 송달로써 이 사건 가입계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고에게 주위적으로 이 사건 가입계약의 취소에 따른 부당이득 반환으로, 예비적으로 이 사건 가입계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 가입계약에 따라 원고로부터 조합원 분담금 등으로 받은 30,350,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 예비적 청구

위와 같은 원고의 주위적 청구가 받아들여지지 않는다고 하더라도, 원고가 피고의 조합원 명부에 등재되지 아니한 것이 원고의 귀책사유 때문이라면, 피고는 원고에게 이 사건 가입계약 제9조 제7항1)에 따라 원고로부터 조합원 분담금 등으로 지급받은 30,350,000원에서 계약금 10,000,000원, 업무추진비 6,000,000원을 각 공제한 나머지 14,350,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 대한 판단

1) 사기 또는 착오로 인한 계약 취소 주장에 대하여 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제6호증의 각 기재에 의하면, 피고가 조합원을 모집하는 과정에서 토지확보율이 95% 이상이라거나, 토지 확보에 이상이 없다는 취지로 광고한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 갑 제3호증의 1, 갑 제6호증의 홍보물은 그 내용상 이 사건 가입계약 이후에 이루어진 창립총회 후 작성된 것으로 보인다. 또한 갑 제3호증의 2의 홍보물은 작성일자가 기재되어 있지 않고, 갑 제6호증에 첨부된 변호사 E의 의견서는 작성일이 이 사건 가입계약 체결 전인 2015. 8. 26.이기는 하나, 기록상 위 홍보물과 의견서가 이 사건 가입계약의 체결을 위한 홍보나 청약의 유인 등에 사용되었다고 인정할 뚜렷한 자료를 찾아볼 수 없다.

그리고 단순히 사업 추진에 별다른 문제가 없다는 취지의 홍보는 특별히 사회통념상 허용되는 범위를 벗어난 것으로 볼 수 없어 설령 나중에 사업이 어려움에 봉착했다고 하더라도 이를 두고 신의칙에

어긋나는 기망행위에 해당한다고 할 수는 없다. 아울러 사업의 진행경과와 전망이 원고가 계약 당시 들었던 것과 다르다고 하더라도, 이 사건 가입계약 제1조, 제11조 제2항, 제14조 제10항 등에서 사정 변경에 따른 사업계획의 수정과 동·호수나 면적의 변경 및 추가분담금 납부가능성 등을 규정하고 있는 사정에 비추어 원고가 그에 관하여 법률행위의 중요 부분의 착오에 빠졌다고 보기는 어렵다. 나아가 이 법원의 D에 대한 사실조회 회신에 의하면, D이 2018. 12. 28. 피고에게 이 사건 사업 부지 중 13,521㎡ 부분을 매도하는 계약을 체결한 후 2019. 2. 피고의 계약금 미납을 이유로 이를 해제한 사실이 인정되나, 이것도 이 사건 가입계약 체결 이후의 사정이어서 원고에 대한 기망이나 원고의 착오와는 관련이 없다.

위와 같은 여러 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 가입계약 당시 원고에게 토지확보율이나 사업 추진 내용에 관하여 신의성실의 원칙상 허용되지 않는 허위 광고 등 기망행위를 하였다거나, 그에 관하여 원고가 법률행위의 중요 부분에 대한 착오에 빠져 이 사건 가입계약을 체결하기에 이르렀다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 계약 해제 주장에 대하여 주택법상 지역주택조합사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고, 그 이후 조합설립인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행 과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다. 따라서 지역주택조합의 조합원이 된 사람이, 사업추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 따라 당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리·의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결한 경우에는 그러한 권리·의무의 변경이 당사자가 예측 가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 조합가입계약의 불이행으로 보아 조합가입계약을 해제할 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고의 주장처럼 이 사건 사업 진행이 장기간 지체되어 상당히 불확실한 상황에 놓여 있다거나, 추가분담금을 납부하지 않고 탈퇴를 희망하는 조합원들이

있다고 하더라도, 지역주택조합 사업의 특성상 여러 가지 변수에 따라 최초의 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있는데다가, 앞서 본 이 사건 가입계약의 내용에 비추어 원고도 이 사건 사업 추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 따라 당초 체결한 계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리나 의무가 변경될 수 있음을 전제로 가입계약을 체결한 것으로 보인다. 이러한 사정들에 비추어 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 가입계약에 따른 피고의 분양의무가 이행불능 상태에 이르렀다거나, 계약 체결의 기초가 되었던 사정이 예측 가능한 범위를 벗어나 현저하게 변경되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나아가 이 사건 가입계약은 원고가 주택건설사업을 추진하는 비법인사단인 피고의 구성원으로 가입하여 조합규약 등의 규정을 준수하고 사업에 따른 책임과 의무를 부담하는 것을 내용으로 하는 단체가입계약으로서의 성격이 있으므로, 이 사건 가입계약에 계약 해제나 해지 등에 관한 민법 규정이 그대로 적용된다고 볼 수는 없다. 그렇다면 설령 원고의 주장과 같이 이 사건 사업이 사실상 실패로 귀결되었다고 하더라도, 이에 따라 조합 해산이나 청산 등을 진행하는 것은 별론으로 하고, 조합의 구성원인 원고가 그로 인한 손해를 전혀 부담하지 아니하고 이 사건 가입계약을 해제하여 피고로부터 조합원 분담금 등을 전액 반환받을 수는 없다고 보아야 한다.

게다가 원고가 피고의 조합원 명부에 등재되어 있지 않다고 하더라도, 이 사건 가입계약이 유효하게 존재하고, 기록상 원고에게 주택법과 그 하위법령 및 피고의 규약에 따른 조합원 결격사유가 존재한다고 볼 만한 자료가 없는 이상, 그로 인하여 원고에게 적법한 조합원 자격이 부여되지 않은 것이라고 단정할 수 없다. 이러한 사정에 비추어 원고가 피고의 조합원 명부에 등재되지 않은 것이 이 사건 가입계약을 해제할 정도의 채무불이행에 해당한다고 보기는 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단

원고의 이 부분 주장은 원고의 귀책사유로 원고가 조합원 명부에 등재되지 못한 것이라면 조합원 탈퇴에 준하여 이 사건 가입계약 제9조 제7항에 따라 피고가 원고로부터 받은 분담금 등에서 계약금과 업무대행비를 각 공제한 잔액을 원고에게 반환할 의무가 있다는 취지이다. 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 단순히 원고가 피고의 조합원 명부에 등재되어 있지 않다는 사정만으로 원고에게

조합원으로서의 자격이나 지위가 부여되지 않은 것이라고 볼 수는 없으므로, 원고는 탈퇴에 준하는 조합원 지위 상실을 전제로 이 사건 가입계약 제9조 제7항에 따라 피고에게 그동안 조합원 분담금 등으로 납부한 금액에서 계약금과 업무대행비 등을 각 공제한 잔액의 반환을 청구할 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김유신

1) 청구취지 및 청구원인 변경신청서에는 '이 사건 가입계약서 제7항'으로 기재되어 있으나, 이를 탈퇴 조합원의 분담금 반환을 규정한 이 사건 가입계약 제9조 제7항을 말하는 것으로 선택하기로 한다.