

부산지방법원 2024. 6. 11 선고 2023가단359656 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태종

담당변호사 박훈식

피 고 B지역주택조합

소송대리인 변호사 강승주

변 론 종 결 2024. 5. 21.

판 결 선 고 2024. 6. 11.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 37,500,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 부산 서구 C 일원에 아파트를 신축하기 위한 주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 시행하기 위하여 설립된 지역주택조합이다.

나. 원고는 2015. 9. 18. 피고와 사이에 조합원 가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고에게 조합원 분담금 등으로 합계 37,500,000원을 지급하였다.[인정근거] 갑 제2호증(각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고는 원고가 이 사건 가입계약을 체결한 2015년경부터 '토지확보 95.7%', '토지확보 완료', '총 900세대', '평당 700만 원대', '2016년말 착공예정, 2019년 입주가능' 등으로 광고하였으나 피고는 현재까지도 이 사건 사업부지 내 토지확보를 제대로 하지 못하고 있고 세대수도 427세대로 변경되었으며, 현재 분양가는 몇 배로 상향되었을 것으로 보이는 등 피고는 이 사건 가입계약 체결 당시 원고에게 토지확보율 등을 신의칙에 비추어 비난받을 정도로 기망하였다. 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 가입계약을 취소하고, 피고는 원고에게 청구취지 기재와 같은 기 납입한 분담금 등을 반환할 의무가 있다(주위적 주장).

나. 이 사건 가입계약 당시 피고가 고지한 내용과 달리 토지확보가 제대로 되어 있지 않고, 지역주택조합 사업은 각종 복잡한 문제로 사업이 장기간 지연되거나 무산될 수도 있다는 점을 명확히 고지하였다면 경험칙상 원고는 이 사건 가입계약을 체결하지 않았을 것이다. 원고는 법률행위의 중요한 부분에 착오를 일으킨 것이므로 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 가입계약을 취소하고, 피고는 원고에게 청구취지 기재와 같은 기 납입한 분담금 등을 반환할 의무가 있다(제1 예비적 주장).

다. 원고가 이 사건 가입계약을 체결한 지 8년이 넘었으나 현재까지도 피고는 이 사건 사업을 진행하기 위한 토지확보를 하지 못하고 있고, 임원들의 불법행위 등으로 이 사건 사업진행이 상당기간 지체되어 현재 이 사건 사업진행은 상당히 불확실한 상황에 놓여 있으며, 피고는 추가분담금을 납부하지 않고 탈퇴를 희망하는 조합원들에게 위 추가분담금 납부를 압박하기 위해 지급명령을 계속

신청하고 있는 상황이다. 위와 같은 점에 비추어 보면, 이 사건 가입계약을 계속 유지하지 못할 중대한 사정변경이 생겼거나 이 사건 가입계약은 피고의 귀책사유로 이행불능 상태에 이르렀다. 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 가입계약을 해제하고, 피고는 원고에게 청구취지 기재와 같은 기 납입한 분담금 등을 반환할 의무가 있다(제2 예비적 주장).

라. 원고의 배우자 D은 원고 대리인의 자격으로 2016. 11. 2.자로 피고가 조합설립인가를 받기 전 단체인 피고 추진위원회 사무실에 찾아가서 기납입금 전액환불을 요청하였고, 피고 추진위원회는 환불요청서에 '2016. 11. 30.까지 입금예정'이라는 기재를 하고 직인을 날인하였다. 피고는 원고에게 청구취지 기재와 같은 약정금을 지급할 의무가 있다(제 3예비적 주장).

3. 판단

가. 주위적 주장 및 제1 예비적 주장에 관한 판단

갑 제2, 3호증, 을 제2, 3호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 점에 비추어 보면 원고가 제출한 증거들만으로 피고가 기망행위를 하였다거나 원고가 착오를 일으켰다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 피고는 블로그(갑 제3호증)를 통해 '토지확보 95.7%', '토지확보 완료', '총 900세대' 등으로 광고한 것으로 보이기는 하나, 위 블로그 내용에 2015. 12. 21. 창립총회를 성공적으로 개최 완료하였다는 기재가 있는 점에 비추어 보면, 위 블로그는 원고가 이 사건 가입계약을 체결한 2015. 9. 18. 이후의 광고 내용으로 보일 뿐 이 사건 가입계약 당시 피고가 원고에게 위 블로그 내용을 광고하였다고 볼 수 없다.

② 이 사건 가입계약 체결 후 2016. 5. 20.자 블로그(갑 제6호증)에는 이미 90%의 토지가 매매가 끝난 상태라는 등의 내용이 담긴 변호사 E 명의의 토지 매입현황에 관한 진술서가 첨부되어 있고 그 진술서는 2015. 8. 26. 작성된 것으로 보이기는 하나, 피고가 원고와 이 사건 가입계약을 체결하면서 위 진술서를 활용하였다거나 그 진술서와 관련하여 피고의 관여가 있었다고 볼 만한 객관적인 자료가 없다.

③ 설령 원고가 이 사건 가입계약을 체결할 무렵에 피고가 원고 주장과 같은 광고를 하였다고

하더라도, 이 사건 가입계약 당시 피고의 토지 확보율 95.7%가 허위라고 볼 아무런 자료가 없다. 이 사건 가입계약 이후 피고의 토지 확보율에 변동이 생겼다고 하더라도 이를 두고 피고가 이 사건 가입계약 당시 원고를 기망하였다고는 단정할 수 없다.

④ 지역주택조합설립인가를 받기 위해서는 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하는바, 피고는 주택건설대지의 80퍼센트 이상의 토지사용 승낙서를 첨부하여 2016. 12. 12. 지역주택조합설립 인가를 받았다. 즉 피고는 적어도 2016. 12. 12.경에는 이 사건 사업 대지 중 80%의 토지를 확보하였다.

⑤ 이 사건 가입계약서에는 ‘상기 사업개요는 인·허가 과정 및 시공사와의 협의과정에서 동배치, 동호수, 층수, 세대수, 면적 등이 변경될 수 있습니다(제1조)’, ‘원고는 본 사업의 수행과정에서 본 가입계약서에 정한 조합원분담금 이외의 사업계획승인 조건 이행사항 또는 사업추진 일정 지연 등의 사유로 인해 추가 부담금이 발생하는 경우, 추가 부담금에 대한 납부의무를 부담하며 관계법령 및 조합규약, 조합총회 등의 의결사항 준수 의무를 부담한다(제11조 제2호)’, ‘원고는 사업계획이 인·허가 및 토지 매입여부에 따라 다소 변경될 수 있음을 인지한다(제14조 제10호 참조)’는 등의 내용이 기재되어 있다. 이에 비추어 보면, 원고는 이 사건 가입계약서 작성 당시 사업과정, 세대수, 분담금 등이 변경될 수 있다는 사정에 대해 충분히 인지하고 있었다고 보아야 한다.

⑥ 이 사건 가입계약서에는 세대수가 총 427세대 (예정)으로 기재되어 있을 뿐 900세대로 기재되어 있지 않다.

나. 제2 예비적 주장에 관한 판단

주택법상 지역주택조합 사업은 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 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 참조).

따라서 지역주택조합의 조합원이 된 사람이, 사업 추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 따라 당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결한 경우에는 그러한 권리의무의 변경이 당사자가 예측가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 조합가입계약의 불이행으로 보아 조합가입계약을 해제할 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결).

원고 주장과 같이 이 사건 사업진행이 상당기간 지체되어 현재 이 사건 사업진행은 상당히 불확실한 상황에 놓여 있고, 추가분담금을 납부하지 않고 탈퇴를 희망하는 조합원들이 발생하였다고 하더라도 지역주택조합 사업의 특성상 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있는 점, 앞서 인정한 사실에 의하면 원고는 이 사건 사업 추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 따라 당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결하였다고 보아야 하는 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 사정과 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 가입계약이 이행불능에 있다거나 이 사건 가입계약의 성립의 기초가 되는 사정이 예측 범위를 벗어나 현저히 변경되었다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 뿐만 아니라 이 사건 가입계약은 원고가 향후 주택건설사업을 추진할 비법인사단인 피고의 구성원으로 가입하여 정관 등 규정을 준수하고 사업에 따른 책임과 의무를 부담하는 것을 내용으로 하는 단체가입계약으로서의 성격이 있는 점, 이에 따라 이 사건 가입계약에 계약해제 및 해지 등의 민법의 규정이 그대로 적용된다고 볼 수는 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 사업이 사실상 실패하였다고 하더라도 이에 따른 조합의 해산, 청산은 별론으로 하고, 조합의 구성원인 원고가 손해를 전혀 부담하지 않고 피고로부터 분담금 등의 전액을 반환받을 수는 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 제3 예비적 주장에 관한 판단

(1) 청구원인에 관한 판단

갑 제12호증의 기재에 의하면, ‘원고는 이 사건 가입계약을 체결하였으나 개인 사정으로 인하여 계약을 해약하오니 아래 계좌로 환불하여 주시기 바랍니다. 환불금액 37,500,000원’이라는 내용과

‘위와 같이 환불요청이 완료되었음을 확인합니다. 2016. 11. 30.까지 입금 예정’이라는 내용이 담긴 2016. 11. 2.자 환불요청서에 원고의 배우자 D이 서명하고, 피고 추진위원회가 도장을 날인한 사실은 인정된다.

위 인정사실에 의하면 피고 추진위원회는 원고에게 37,500,000원을 환불하기로 약정하였다고 봄이 타당하다.

(2) 피고의 주장에 관한 판단

피고는 위와 같은 환불약정은 피고의 총회 결의 없이 이루어진 분담금 반환 약정으로 무효라고 주장한다.

비법인사단인 피고의 지역주택조합사업 추진은 그 구성원인 조합원들이 납부한 분담금으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻음으로써 이루어지게 되므로, 피고가 원고를 비롯하여 조합원들로부터 수령하여 보유하고 있는 조합원분담금 등은 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당한다. 한편, 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따라야 하고 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 총회의 결의에 의하여야 할 것이며, 그와 같은 절차를 거치지 않은 행위는 무효이다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2001다73626 판결 등 참조).

피고 추진위원회의 위와 같은 환불약정은 조합원의 환불요청에 따라 조합원분담금을 전액 반환하여 주는 것을 내용으로 하므로, 이는 총유물인 조합원분담금 자체의 감소를 발생시키는 행위로서 총유물 그 자체의 처분이 따르지 아니하는 단순한 채무부담행위와는 구별되는 총유물의 처분행위에 해당한다. 위 환불약정이 유효하기 위해서는 총회의 결의를 거쳐야 하는 사항임에도 불구하고, 이에 관한 피고의 총회 결의가 있었다고 볼 증거가 없으므로 위 환불약정은 효력이 없다.

피고의 위 주장은 이유 있고, 결국 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사 김정우