

서울남부지방법원 2020. 9. 10 선고 2019가단276431 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우

피 고 B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 변호사 최성환, 유예섬

소송복대리인 변호사 김형철

변 론 종 결 2020. 8. 20.

판 결 선 고 2020. 9. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 93,656,600원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 주택법 제11조에 따라 서울 양천구 C 일원 32,310㎡를 사업구역으로 하여 3개동 808세대의 지역주택조합아파트(이하 '이 사건 조합아파트'라고 한다) 건설사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 목적으로 하는 지역주택조합 추진위원회이다.

나. 원고는 2019. 1. 10. 피고와 별지 기재와 같은 조합가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라고 한다)을 체결하고, 이에 따른 조합원 분담금 및 업무대행비(이하 '조합원 분담금 등'이라고 한다) 명목으로 피고에게 2019. 1. 8.부터 2019. 5. 22.까지 합계 93,656,600원(그 중 업무대행비 명목으로 지급한 돈은 33,000,000원이다)을 지급하였다.

[인정근거] 갑 제1호증, 갑 제2호증, 을 제2호증, 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 아래와 같은 사유를 들어 피고에게 원고가 조합원 분담금 등으로 납입한 금액의 반환을 구한다.

① 피고는 주택법 제11조에 따른 설립인가를 받지 못하였고, 아직 설립인가를 받지 아니한 재건축조합의 경우에는 조합규약 등에 조합원의 탈퇴를 불허하는 규정이 없는 한 그 인가를 받기 전에 조합원은 조합을 임의로 탈퇴할 수 있다고 할 것인바(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010두20768,20775 판결 등 참조), 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 피고로부터 탈퇴한다는 의사를 표시하였으므로, 피고는 이에 따른 원상회복의무의 이행으로 원고가 조합원 분담금 등으로 납입한 돈을 반환할 의무가 있다.

② 피고는 이 사건 가입계약 당시 이 사건 조합아파트 D호를 확정적으로 배정하여 줄 것처럼 원고를

기망하였을 뿐 아니라 원고에게 이 사건 사업내용의 변동가능성에 대하여 고지한 사실이 없고, 또한 피고가 이 사건 사업을 시행하기 위해서는 금융기관에서 거액의 대출을 받을 수밖에 없고 그에 대한 이자는 궁극적으로 조합원들이 낸 분담금에서 지급할 수밖에 없는 것임에도 이 사건 가입계약서에 ‘중도금대출 무이자’라고 기재하여 원고를 기망하였다. 원고는 이와 같은 피고의 작위, 부작위에 의한 기망에 속아 이 사건 가입계약을 체결하였으나, 이후 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 가입계약을 취소하였으므로, 피고는 이에 따른 부당이득의 반환으로 원고가 조합원 분담금 등으로 납입한 돈을 반환할 의무가 있다.

③ 피고가 조합설립인가를 받기 위해서는 이 사건 사업부지의 80% 이상에 해당하는 토지에 관한 사용승낙을 받아야 하고, 이 사건 사업에 관한 사업계획승인을 받기 위해서는 이 사건 사업부지의 95% 이상에 해당하는 토지의 소유권을 취득해야 하는데, 현재 피고의 재정상황 등에 비추어 위와 같은 요건을 충족할 가능성이 없어 사회통념상 이 사건 사업의 시행이 불가능하게 되었다. 따라서 이 사건 가입계약은 이행불능에 이르렀거나 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였다 할 것이고, 원고가 이행불능 및 현저한 이행지체를 이유로 하여 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 가입계약을 해제하였으므로, 피고는 이에 따른 원상회복의무의 이행으로 원고가 조합원 분담금 등으로 납입한 돈을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고의 ① 주장에 대한 판단

주택법 제11조 제8항 및 원고가 인용한 위 대법원 2011. 2. 10. 선고 2010두20768,20775 판결에 따르면 조합원은 ‘조합규약으로 정하는 바에 따라’ 조합에 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있으나, 조합의 규약 등에 조합원의 탈퇴를 허용하지 아니하는 규정이 있는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 이러한 법리에 비추어 살피건대, 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 가입계약 제8조 제1항은 “원고가 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 1개월 전 조합의 소정 양식에 의거 신청하여야 하며 원고의 권리, 의무를 승계할 신규대체 조합원이 가입하여 조합원 분담금을 납부한 경우에 한하여 원고가 납부한 조합원 분담금 원금만을 환불하며,

업무대행비는 환불하지 아니한다.”라고 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있는데, 원고가 이 사건 가입계약 제8조 제1항에 따른 요건을 구비하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다(원고는 이 사건 가입계약 제8조 제1항이 약관의 규제에 관한 법률 제6조에 위반된다는 취지로도 주장하나, 이 사건 가입계약 제8조 제1항의 내용만으로 약관의 규제에 관한 법률 제6조에 위반된다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 근거도 없다).

2) 원고의 ② 주장에 대한 판단

원고가 제출한 각 증거들만으로는 피고가 이 사건 가입계약 당시 이 사건 조합아파트 D호를 확정적으로 배정하여 줄 것처럼 원고를 기망하였을 뿐 아니라 이 사건 사업의 변동가능성에 대하여 고지하지 않았거나, 이 사건 사업을 시행하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받을 경우 조합원 부담금에서 위 대출금에 대한 이자를 지급하지 않는다는 취지로 원고를 기망하였다고 인정하기 부족하고(더욱이 갑 제3호증 내지 갑 제6호증, 갑 제8호증 내지 갑 제10호증은 이 사건 사업 또는 이 사건 가입계약과 관련이 없는 것들이다), 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 가입계약서에 원고가 피고의 조합원으로 가입신청을 하면서 이 사건 조합아파트 D호를 신청한다는 내용 및 ‘조합원 부담금 납부일정’과 관련하여 ‘중도금대출(60%) 무이자’라는 내용이 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으나, 위와 같은 내용에 의하여도 피고가 이 사건 가입계약에서 이 사건 조합아파트 D호를 확정적으로 배정하여 주겠다고 기망한 것으로 보기 어렵고, 위 ‘중도금대출(60%) 무이자’ 기재 역시 피고가 이 사건 사업을 시행하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받을 경우 그로 인한 경제적인 부담을 조합원에게 전가하지 않는다는 취지가 아니라 원고가 금융기관에서 대출을 받아 중도금(60%)을 납부하는 경우 위 중도금 대출과 관련하여 이자를 부담하지 않는다는 취지라고 할 것이다. 또한 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 가입계약서 중 ‘목적물의 표시’, 제4조, 제17조, 제18조 및 ‘조합원 부담금 납부일정’에 사업규모 및 단위세대의 예시평면 등이 사업진행 및 인, 허가 과정에서 변동될 수 있다는 내용이 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있는데, 이러한 사정을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 가입계약 당시 원고를 기망하였다거나 이 사건 사업의 변동가능성에 대하여 고지하지 않았다고 인정하기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

3) 원고의 ③ 주장에 대한 판단

갑 제7호증, 갑 제11호증, 갑 제12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 변론종결일까지 이 사건 사업부지의 80% 이상에 해당하는 토지에 관한 사용승낙을 받지 못하는 등의 사유로 조합설립인가 신청을 하지 못하고 있는 사실을 인정할 수 있으나(피고는 이 사건 사업부지 중 약 41.5%에 관하여 사용승낙을 받았다는 취지로 주장한다), 이러한 사정만으로는 사회통념상 이 사건 사업의 시행이 불가능하게 되었다거나 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없으며, 또한 원고는 강학상 합동행위(사단 설립행위)에 준하는 이 사건 가입계약을 체결함으로써 비법인사단인 피고의 사원으로 가입하였고 이로 인하여 위 가입계약의 주된 목적이 실현되었으므로, 이 사건 사업의 진행이 상당히 지체되고 있다는 사정만으로 이 사건 가입계약이 이행불능에 이르렀다거나 이행지체가 있다고 볼 수도 없다(오히려 을 제2호증, 을 제5호증, 을 제8호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 가입계약을 체결한 후에도 일반조합원을 모집하고, 이 사건 사업부지 내에 있는 토지를 매수하고 건물을 철거하며 관련 사업경비를 지출하는 등 이 사건 사업을 시행하기 위해 노력하고 있는 사실을 엿볼 수 있다). 가사 사회통념상 이 사건 사업의 시행이 불가능하게 되었다거나 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였다고 하여도, 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 가입계약에 따라 피고의 사원으로 가입한 이상 위와 같은 사유는 피고의 해산사유에 해당하고(민법 제77조 제1항), 원고는 해산 및 청산절차를 거친 후 민법 제80조에서 규정하는 바에 따라 피고의 잔여재산 중 일부를 분배받을 수 있을 뿐 원고가 지급한 조합원 분담금 등을 그대로 반환받을 수 있는 것은 아니라 할 것이다(조합계약에 있어서 조합원은 일정한 요건하에 조합에서 탈퇴하거나 조합의 해산청구를 할 수 있으나 일반적인 계약해제의 원리에 따라 조합계약을 해지할 수는 없다는 취지의 대법원 1980. 6. 24. 선고 80다861 제5부판결 등 참조). 따라서 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 송인권

별지