

의정부지방법원 고양지원 2020. 10. 16 선고 2019가단92090 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 하희진

피고B 추진위원회

소송대리인 법무법인 일산

담당변호사 전문우

변론 종결 2020. 9. 25.

판결 선고 2020. 10. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 고양시 일산동구 C 일대(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에 5개 단지 총 2,510세대의 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 건설하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 지역주택조합을 설립하기 위하여 구성된 비법인 사단 중 하나로, 이 사건 아파트 중 B를 사업구역으로 하고 있다.

나. 원고는 2017. 6. 13. 이 사건 아파트 중 D호를 총 부담금 348,920,000원에 분양받을 목적으로 피고와 조합가입계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약'이라고 한다), 피고가 지정한 계좌에 2017. 7. 13. 및 같은 달 21. 합계 40,000,000원의 부담금을 납부하였다.

다. 이 사건 계약 당시 작성된 조합가입계약서 제10조 제2항은 '원고가 자신의 사정으로 자진하여 탈퇴하고자 할 때는 15일 전에 피고에게 조합탈퇴용 인감증명서를 첨부하여 조합탈퇴서를 제출하여야 하며, 이외의 방법으로의 탈퇴는 인정하지 아니하되, 조합이 조합규약에 따라 총회 또는 이사회 의결로 탈퇴를 인정하는 경우에 한한다.'고 규정하고 있다(갑 1호증의 1). 피고의 조합규약 제12조 제1항은 '조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면(인감증명서를 첨부한 조합탈퇴서)으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 이사회의 의결로써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다.'고 규정하고 있다(갑 제1호증의 2).

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

2. 원고의 주장

이 사건 계약은 다음과 같이 해제 내지 취소되었거나 원고가 조합탈퇴의 의사표시를 하였으므로 피고는 원고에게 원고가 납부한 부담금을 반환할 의무가 있다.

가. 임의 탈퇴 주장

원고는 피고 조합에서 탈퇴한다.

나. 기망을 이유로 한 취소 주장

피고는 이 사건 계약 체결 과정에서 원고에게 ① 아직 아파트 동호수가 존재하지 아니하고 특정할 수 없음에도 특정한 동호수의 아파트를 공급할 것처럼 계약을 체결하였고, ② 이 사건 아파트를 E이 시공한다고 안내하였으며, ③ 중도금을 무이자로 대출받을 수 있다고 안내하였고, ④ 이 사건 사업부지는 자연녹지에 해당하여 4층 이하 건물만 건축 가능함에도 지하 2층, 지상 35층 29개동 공동주택 2,510세대를 건설한다고 안내하는 등 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하였으므로 원고는 이 사건 계약을 취소한다.

다. 이행불능 또는 사정변경을 이유로 한 해제 주장

현재까지 이 사건 사업부지의 80% 이상 토지사용 승낙을 받지 못한 점, 2년 6개월 이상 경과하였음에도 조합설립인가를 받지 못한 점 등에 비추어 보면 이 사건 사업은 완료될 가능성이 없고 피고의 아파트 공급의무는 이행불능의 상태에 있거나 현저한 사정변경이 있으므로 원고는 이 사건 계약을 해제한다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 임의탈퇴 주장에 관하여

지역주택조합은 무주택자 등이 주택을 마련하기 위하여 결성하는 것으로 조합원들이 납입한 조합원분담금 등을 재원으로 하여 당해 사업이 추진되는 것이고, 사업에 필요한 비용이 증가하거나 사업이 실패하게 되면 그에 따른 손실은 조합원들이 공동으로 부담하여야 한다. 지역주택조합이 사업을 추진하려면 상당한 자금 확보가 필요하고, 진행과정에서 여러 변수가 존재하여 사업이 완료될 때까지 장기간이 소요되는바, 조합원의 임의탈퇴가 자유롭고 분담금의 반환에 아무런 제한이 없다면 갑작스러운 조합원의 감소와 조합재원의 유출로 인해 사업추진이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되어 잔존 조합원에게 피해를 줄 수 있다.

위와 같은 사정을 감안하여 피고의 조합규약에서 조합원의 탈퇴사유를 '부득이한 사유가 발생한 경우'로 제한하고 탈퇴에 총회 또는 대의원회의 의결을 거치도록 정하고 있으며, 원고가 이 사건 가입계약의 체결로 비법인사단인 피고의 구성원이 된 이상 그 자격의 취득과 변경은 피고의 조합규약에 따라야 한다.

그런데 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고를 임의탈퇴 할 수밖에 없는 부득이한 사유가

있다거나 원고가 임의탈퇴를 위하여 피고의 조합규약 제12조 제1항에서 정한 절차(탈퇴하고자 할 때 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하고, 총회 또는 대의원회의 의결로써 탈퇴 여부를 결정한다)를 거쳤다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 기망을 이유로 한 취소 주장에 관하여

1) 관련 법리 상품의 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 할 것이다(대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 본 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보면, 다음에서 보는 바와 같이 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 계약의 중요한 사항에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하는 등 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

가) 동·호수 지정에 관한 부분

피고가 원고에게 이 사건 계약에서 이 사건 아파트 중 D호를 지정하여 공급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 지방자치단체로부터 주택건설사업계획 승인을 받아야 이 사건 아파트의 세대 수, 규모 등이 정해지는 것이므로 주택건설사업계획 승인에 따라 동·호수가 변경될 가능성을 배제할 수 없다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 인정되는 다음과 같은 사실 및 그로부터 알 수 있는 사정들을 종합하여 보면, 앞서 본 사실 및 사정만으로는 피고가 동·호수 지정에 관하여 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고가 피고와 이 사건 가입계약을 체결하면서 작성한 가입계약서의 '목적물의 표시'란에는 '아파트 세대수, 주택평형, 단지규모, 세대 간 공간구성, 부대복리시설 규모, 단지시설물 및 건물외관 등의 사업개요는 건축심의와 사업계획승인 또는 변경승인 등 인·허가 결과에 의하여 변경될 수

있습니다'라고 명시되어 있다. 원고로서도 동·호수를 미리 지정하더라도 주택건설사업계획이 변경됨에 따라 평형, 층수, 배치 등이 변경되어 지정한 동·호수대로 배정이 이루어지지 않을 수 있다는 것을 충분히 예상할 수 있었다고 보아야 한다.

② 피고의 조합규약 제48조에 의하면, 피고는 조합원의 동·호수를 조합 가입 시 지정하여 결정하는 것을 예정하고 있고, 동·호수에 따라 분양가격(조합원 부담금)의 차등을 둘 수 있도록 규정하고 있어 부담금의 액수를 정하기 위해 미리 동·호수를 지정할 필요도 있다. 피고로서는 지역주택사업계획의 변경 등의 특별한 사정이 없는 한 원고가 지정한 동·호수를 공급할 의사였다고 봄이 타당하다.

나) 시공사에 관한 부분

원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 계약을 체결하면서 이 사건 아파트의 시공사에 관하여 허위의 사실을 고지하는 등 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 계약서 제4조에는 "이 사건 아파트의 (예정) 시공사는 공사도급약정에 따라 E로 하며, 공사도급에 관한 계획은 피고가 원고를 대표하여 체결한다. 단, 시공사는 추후변경될 수 있으며 변경시 조합원 총회에서 선정한다"고 규정되어 있는 사실을 인정할 수 있을 뿐이다.

다) 중도금 무이자 대출에 관한 부분

갑 제1호증에 의하면, 이 사건 계약서 제7조에 "중도금 무이자"라고 기재되어 있는 사실은 인정된다. 그러나 일반적인 경제관념상 이는 사업이 진행되는 경우 조합의 경비에서 중도금 이자를 지출하겠다는 의미로 보일 뿐, 금융기관으로부터 중도금 상당액을 완전히 무상으로 대출받을 수 있도록 하겠다는 내용이라고 해석하기는 어렵다.

라) 사업규모에 관한 부분

갑 제7호증의 기재에 의하면, 이 사건 사업부지 중 일부가 토지이용계획상 자연녹지지역에 해당하는 사실을 인정할 수 있으나, 한편, 을 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 사업지역에 관하여 2017. 5. 4. 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립제안서가 수용된 사실, 2020. 4. 7. 도시개발구역 지정 및 계박계획 수립이 고시된 사실을 인정할 수 있고 도시개발사업 진행에 따라 토지이용계획이 변경될 가능성이 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정만으로 피고가 이

사건 사업규모에 관하여 허위의 사실을 고지하는 등 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하다.

다. 이행불능 또는 사정변경을 이유로 한 해제 주장에 관하여

앞서 든 증거들 및 제2, 3, 7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 그로부터 알 수 있는 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 현재 시점에서 이 사건 사업의 완료가 불가능하다거나 계약 체결 시와 달리 현저한 사정변경이 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

① 피고가 이 사건 계약 당시 원고로부터 받은 고객확인서(을 3호증)에 '이 사건 주택건설사업은 도시개발사업구역 예정지에 진행되는 사업으로 도시개발사업의 진행상황이 본 사업에 영향을 줄 수 있으며, 지역주택조합 인허가 및 사업진행의 주체는 조합임을 인지함. 이 사건 주택건설사업 상품에 대해 충분한 설명을 듣고 인지함. 사업규모와 계획, 사업일정은 향후 건축인허가 등 사업 진행과정에서 변경될 수 있음을 설명 듣고 인지함 등' 12개 항목이 있는데, 원고가 각 항목 옆의 확인란에 일일이 'V' 표시를 하고 그 하단에 날짜와 이름을 쓰고 날인을 하였다. 지역주택조합이 시행하는 주택건설사업은 조합 설립에 앞서 조합원을 모집하면서 받은 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 받은 다음 조합설립 인가, 사업계획 승인 등의 절차를 밟아 아파트를 신축하는 방식으로 진행되는 이유로 조합원 모집, 재정 확보 등의 과정에서 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많아 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예상보다 사업 진행이 지연되는 경우가 흔한데, 이 사건 계약에서도 위와 같은 점을 반영하여 아파트 공급시기를 명시적으로 특정하지 않았고, 원고에게 이 사건 주택건설사업이 도시개발사업구역 예정지에서 진행되는 관계상 도시개발사업의 진행상황이 주택건설사업에 영향을 줄 수 있으며 향후 주택건설사업계획이나 일정이 변경될 수 있다는 점을 고지하였다.

② 현재 이 사건 사업부지에 아파트의 신축이 가능하도록 하는 도시개발구역 지정 절차가 진행되어 도시개발구역이 지정되고 개발계획이 수립되어 고시되는 등 도시개발사업이 진행되고 있다.

③ 피고는 이 사건 주택건설사업의 추진을 위하여 2017. 3. 17. F 주식회사와 자금관리대리사무계약을 체결하고 같은 해 5. 2. G 주식회사와 업무대행계약을 체결하는 등 이 사건 사업을 진행하고 있다.

④ 피고가 2018. 4. 20. 창립총회를 열어 피고가 기존에 수행한 업무의 추진, 조합규약, 사업시행계획, 조합예산, 업무대행사 선정 및 계약 위임, 자금차입과 그 방법·이율 및 상환방법 결정, 조합원 분담금 및 업무대행비 추인, 조합 필수사업비(토지계약금 등) 집행 승인 등의 안건을 의결하고, 조합장, 감사, 이사 등 조합임원을 선출하는 등 이 사건 계약 후 통상적인 지역주택조합이 시행하는 주택건설사업과 같이 총회를 열어 각종 안건에 대한 조합원들의 의결절차를 밟고 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사전진우