

의정부지방법원 고양지원 2020. 2. 19 선고 2019가단87135 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 세림 담당변호사 이준현

피고B지구지역주택조합 5단지 추진위원회

소송대리인 법무법인 일산 담당변호사 전문우

변론 종결2020. 2. 5.

판결 선고2020. 2. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 88,000,000원과 이에 대하여 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 고양시 일산동구 C 일대(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)에 5개 단지 총 2,510세대의 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 건설하는 사업(이하 '이 사건 주택건설사업'이라고 한다)을 시행할 목적으로 설립된 비법인사단 중 하나로, 사업구역은 5단지이다.

나. 원고가 2018. 3. 1. 이 사건 아파트 중 D호를 총 분담금 362,002,000원에 분양받을 목적으로 피고와 조합가입계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약'이라고 한다), 피고와 자금관리신탁계약을 체결한 E 주식회사에 2018. 2. 26.부터 같은 해 6. 13.까지 합계 8,499만 원의 분담금과 업무대행비를 납부하였다.

다. 이 사건 계약 당시 작성된 조합가입계약서(갑 1호증) 제10조 제1항은 '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. 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.

라. 원고가 2019. 4. 16.경 피고에게 조합탈퇴의 의사표시를 하였다.

[인정근거] 갑 1, 3호증, 을 1, 2, 4, 3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 원고의 주장

원고가 이 사건 계약을 체결하고 피고에게 8,800만 원의 분담금과 업무대행비를 납입하였으나 아래와 같은 이유로 이 사건 계약이 해제 내지 취소되었거나, 원고가 주택법 제11조 제8항과 조합규약에 근거하여 조합탈퇴의 의사표시를 하였고 그 의사표시가 피고에게 도달되었으므로, 피고는 원고에게 8,800만 원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

1) 피고가 이 사건 계약 당시 '사업부지의 확보가 거의 완료된 상태여서 사업안정성이 확보되었다. 수개월 내에 조합설립인가와 사업승인을 받을 것이니 아파트 건축을 시작할 수 있다.'고 하여 계약을 체결하였으나, 피고가 아직까지 조합설립인가도 받지 못하는 등 오랜 기간 실질적으로 사업을 진행한

것이 없을 뿐만 아니라 이 사건 사업부지를 1 내지 5구역으로 나누어 사업을 진행한다고 홍보하였는데 그 중 3, 4구역은 자연녹지지역으로서 아파트를 건축하는 것이 불가능하여 이 사건 계약의 이행을 기대할 수 없으므로, 이행불능이나 불완전이행을 원인으로 이 사건 계약을 해제한다.

2) 피고가 이 사건 계약 당시 원고에게 이 사건 사업부지 중 상당 부분을 차지하는 3, 4구역이 자연녹지지역임을 알려주지 않은 채 '도시개발사업구역 예정지'라는 모호한 단어를 사용하며 이 사건 계약의 이행이 가능한 것처럼 원고를 기망하였으므로, 이 사건 계약을 취소한다.

나. 판단

1) 불완전이행으로 인한 해제 주장에 대하여 이른바 불완전이행은 채무자가 채권자에게 일단 채무를 이행하였으나 그것이 채무 내용에 좋은 이행이 아닌 경우로서, 채무자가 채무를 이행하기 전에는 불완전이행이라는 주장이 성립할 수 없는바, 피고가 원고에게 이 사건 계약을 이행하지 않았음은 원고도 자인하는 취지이므로, 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 것도 없이 이유 없다.

2) 이행불능으로 인한 해제 주장에 대하여 가) 을 1, 3, 5, 7, 8호증, 을 9호증의 1, 2, 3의 각 기재, 이 법원의 고양시 일산동구청에 대한 사실조회결과와 변론 전체의 취지에 의하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

① 피고가 이 사건 계약 당시 원고로부터 받은 고객확인서(을 1호증)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. ② (가칭)

B지구지역주택조합 추진위원회가 이 사건 주택건설사업의 추진을 위하여 2017. 3. 17. E 주식회사와 자금관리대리사무계약을 체결하고 같은 해 5. 2. F 주식회사와 업무대행계약을 체결하였다. ③ 이 사건 사업부지는 5개 아파트 단지에 맞추어 5개 구역으로 나뉘며 전부

자연녹지지역에 해당하는 것으로 보이는데, 고양 G블록 도시개발사업조합 추진위원회가 2018. 4. 4. 고양시에 이 사건 사업부지 중 4, 5구역에 해당하는 G블록을 2종 일반주거지역으로 변경하는

내용이 담긴 도시개발구역지정 및 개발계획수립 제안서를 접수하였다가, 2019. 3. 15. 적정 인도밀도계획 및 기반시설 설치계획의 미수립 등을 이유로 반려처분을 받아 같은 해 9. 19. 위 사정을 보완하여 위 제안서를 다시 접수하였고 고양시가 같은 해 12. 26. 이를 수용하였다. ④ 고양 H블럭 도시개발사업조합 추진위원회가 2016. 11. 18. 고양시에 이 사건 사업부지 중 1, 2, 3구역에 해당하는 H블럭에 대하여 위와 같은 내용이 담긴 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립제안서를 접수하자, 고양시가 2017. 5. 4. 관련 부서와 기관의 협의를 거쳐 위 제안서를 수용한 다음, 같은 해 7. 27. 그에 관한 제반서류를 제출받고 2019. 1. 11. 고양시 경관위원회의 심의를 거쳐 조건부의결을 하였다. ⑤ 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 추진, 조합 필수사업비(토지 계약금 등) 집행 승인 등의 안건을 의결하고, 조합장, 감사, 이사 등 조합임원을 선출하였으며, 2019. 3. 30. 조합규약에 따라 정기총회를 개최하였다.

나) 위와 같은 사실관계에서 드러나거나 이를 토대로 추론할 수 있는 아래와 같은 사정에, 원고가 이 사건 주택건설사업의 완료가 불가능하다고 인정할 만한 뚜렷한 증거를 제출하지 못하고 있는 점까지 고려하면, 지금시점에서 이 사건 계약의 이행을 위해 필수적인 이 사건 주택건설사업의 완료가 불가능하다고 단정할 수 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다. ① 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 관계상, 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 지정절차가 진행 중이다(피고는 이 사건 사업부지 중 5구역에 주택건설사업을 추진하고 있는데, 원고는 3,

4구역이 자연녹지지역이라고 주장하고 있다.). ③ 피고가 이 사건 계약 후 통상적인 지역주택조합이 시행하는 주택건설사업과 같이 총회를 열어 각종 안건에 대한 조합원들의 의결절차를 밟고 있다.

3) 취소 주장에 대하여 피고가 원고의 주장대로 이 사건 계약 당시 이 사건 사업부지 중 3, 4구역이 자연녹지지역이라고 설명을 해주지 않은 사실을 자인하는 취지이나, 원고가 언제든지 이 사건 사업부지의 용도지역을 확인할 수 있고, 이 사건 계약 체결 전이나 비슷한 무렵 이 사건 사업부지에 아파트의 신축이 가능하도록 하는 도시개발구역 지정이 신청된 점을 감안하면, 피고가 이 사건 계약 당시 이 사건 사업부지에 대한 광고를 함에 있어 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법이나 수준으로 원고를 기망하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

4) 탈퇴 주장에 대하여 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 이사회 의결을 거치도록 정하고 있으며, 원고가 이 사건 계약의 체결로 비법인사단인 피고의 구성원이 된 이상 그 자격의 취득과 변경은 피고의 조합규약에 따라야 할 것이다.

갑 3호증의 기재만으로는 원고가 이 사건 계약 후 조합에서 탈퇴할 만한 부득이한 사유가 발생하였다고 인정할 수 없고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 원고가 탈퇴에 필요한 총회나 이사회 의결을 받았다는 증거도 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사강규태