

창원지방법원 통영지원 2021. 8. 10 선고 2020가단10571 판결 [부당이득금반환]

재판경과

창원지방법원 2022. 8. 18 선고 2021나62598 판결

창원지방법원 통영지원 2021. 8. 10 선고 2020가단10571 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 김진우

소송복대리인 변호사 김문범, 장수영, 김시성

피 고 B지역주택조합

소송대리인 변호사 임기태

변 론 종 결 2021. 6. 22.

판 결 선 고 2021. 8. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 36,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 통영시 C 일원에서 주택법 등 관계법령에 따라 주택건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합으로서 2015. 7. 16. 통영시장으로부터 지역주택조합 설립인가를 받았다.

나. 원고는 2016. 5. 27. 피고(조합가입계약 체결 당시 ‘D지역주택조합’이었고 그 이후 피고의 현재 명칭으로 변경되었다)와 원고가 피고의 조합원으로 가입하고 향후 이 사건 사업의 시행으로 건설될 지하 1층, 지상 27층 10개동 801세대 규모의 아파트 중 E동 전용면적 59㎡ B타입 1세대를 분양받기로 하는 내용의 조합원 가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고에게 분담금 명목으로 3,650만 원을 납부하였다.

다. 이 사건 조합가입계약 및 피고의 조합규약(2017. 5. 31. 시행된 조합규약이나, 이 사건 조합계약서에 첨부된 조합규약도 그 내용이 거의 동일하다) 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다. 이 사건 조합가입계약 중 「계약자 확인서」

6. 계약자(조합원) 본인은 조합원 분담금 중 행정용역비가 포함되어 있으며, “조합 가입계약서” 제7조[조합원 분담금 및 그 관리] 제6항의 조합원 분담금 납부일정표 등에 표기한 조합원 분담금에 계약자(조합원)에게 개별적으로 부과 및 납부하는 개별분담금 중 사업 승인조건에 따른 보존등기비만 본인 부담으로 하고, 조합원 분담금 납부 일정표 금액 이 외에 추가부담금은 없음을 확인(단, 조합가입계약서 제12조의 내용은 별도 적용)한다.

이 사건 조합가입계약 중 [첨부목록 8. 사업계획동의서]

2. 사업개요

5) 신축개요

③ 신축세대: 총 801세대

△ 59㎡A: 전용면적 59.99㎡(공급면적 80.84㎡) 170세대

△ 59㎡B: 전용면적 59.89㎡(공급면적 80.84㎡) 137세대

본 가입계약서 상의 계약자 본인은 향후 상기 사업계획이 지구단위계획, 건축심의, 사업계획승인(또는 변경), 착공시 및 입주시 변경 또는 조정될 수 있음을 인지하고, 변경 또는 조정된 사업계획에 대해 일체의 민사·형사·행정상 이의를 제기하지 아니하며, 향후 인·허가 및 토지 매입 진행 상황에 따라 동·호수가 변경되더라도 일체의 민사·형사·행정상 이의를 제기하지 않을 것을 동의(확인)한다.

이 사건 조합가입계약 중 [첨부목록 12. 본 가입계약서의 내용]

제2조 [사업개요(사업계획)]

⑤ 세대수: 총 801세대

※ 상기 사업 개요는 인·허가 과정에서 다소 변경(증감)될 수 있으며, 향후 사업계획 승인시 또는 착공시 또는 준공시 확정되는 사업개요로 각각 변경(조정)됨

제12조[권리 및 의무]

② 조합원은 본 사업의 수행 과정에서 본 가입계약서에서 정한 조합원 분담금 이외의 사업계획 승인 조건 이행사항 또는 사업추진일정 지연 또는 시공사가 제시한 일반 토사 기준 공사비가 변경되는 경우 등의 사유로 인해 추가부담금이 발생할 가능성이 있음을 인지하고 있으며, 이에 따라 조합규약, 조합총회, 본 사업 추진 과정 및 시공사와 공사도급계약서 등에 의거 사업수행 과정에서 추가부담금 등이 발생하는 경우, 추가부담금에 대한 납부 의무를 부담하며, 관계 법령 및 조합규약, 조합총회 등의 의결사항 준수 의무를 부담한다.

조합규약

제7조(용어의 정의)

1. 조합운영비: 조합사무실의 운영, 임직원의 급여, 기타 경비 등에 사용하기 위하여 조합원이 납입하는 금액
2. 토지매입비: 사업부지 대상 토지매입을 위해 조합원이 납입하는 금액
3. 건축비: 아파트 및 복리시설 등의 건축을 위한 직·간접 공사비로 조합원이 납입하는 금액
4. 사업비: 지역주택조합 사업을 위해 필요한 용역비, 제세공과금 등 일체의 금액
5. 조합원 부담금: 조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업비, 용역비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액

제23조(총회의 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.
3. 예산으로 정한 사항 및 조합규약에서 정한 사항 외에 조합원에 부담이 될 계약
6. 사업비의 조합원별 부담내역 및 납부방법

부칙(2015. 3. 22.)

제1조(효력발생)

- ① 본 조합규약은 창립총회일인 2015. 3. 22.부터 시행한다. 단, 시행일 이전에 이루어진 것은 본 조합규약에 의하여 시행한 것으로 본다.
- ② 조합의 지역주택조합설립 인가 이전에 조합(또는 추진위원회) 및 조합원이 조합가입계약서, 각종 동의서, 확약서 등 각종 서류에 동의 또는 날인한 사실은 본 조합규약 동의를 일부이며, 조합(또는 추진위원회)의 의결에 의해 기 집행 및 이행한 각종 계약과 결정사항 등은 조합원 가입자가 승계·승인·인정한 것으로 한다.

부칙(2017. 5. 31.)

제1조(효력발생)

- ① 본 조합규약은 2017. 5. 31.부터 시행한다. 단 시행일 이전에 이루어진 것은 본 조합규약에 의하여 시행한 것으로 본다.
- ② 조합의 지역주택조합설립 인가 이전에 조합(또는 추진위원회) 및 조합원이 조합가입계약서, 각종 동의서, 확약서 등 각종 서류에 동의 또는 날인한 사실은 본 조합규약 동의를

일부이며, 조합(또는 추진위원회)의 의결에 의해 기 집행 및 이행한 각종 계약과 결정사항 등은 조합원 가입자가 승계·승인·인정한 것으로 한다.

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

2. 원고의 주장

가. 무효인 확정분담금 약정

원고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 피고로부터 ‘원고가 지급하여야 하는 분담금은 확정분담금’이라는 설명을 들었고, 이 사건 조합가입계약서의 일부인 “계약자 확인서”에도 “조합원분담금 납부일정표 금액 이외에 추가분담금은 없음을 확인”이라는 기재되어 있는데, 총유물 또는 준총유에 속하는 채권·채무관계 그 자체의 관리 및 처분에 해당하는 이러한 확정분담금 약정이 유효하기 위해서는 조합규약 제23조 제1항에 따라 총회의 의결이 필요하다. 그러나 피고는 총회의 결을 거친 바가 없으므로 확정분담금 약정은 무효이고, 민법 제137조에 의하여 이 사건 조합가입계약은 전부 무효이다. 또는 피고는 무효인 확정분담금 약정을 마치 유효한 것처럼 원고를 기망하였으므로, 이 사건 조합가입계약은 사기 또는 착오에 의한 의사표시에 해당하여 취소되어야 한다.

나. 이행불능

원고는 “지하 1층, 지상 27층 10개동 801세대” 규모의 아파트 중 E동 전용면적 “59㎡ B타입”의 아파트 1세대를 분양받는 것으로 계약을 체결하였는데, 피고는 “지하2층, 지상 24층 6개동 506세대”의 아파트를 건축하는 내용으로 사업계획승인을 받았고, “전용면적 59㎡ A, B타입”의 구분이 사라지고 일률적으로 전용면적 59㎡로 변경되었다. 따라서 원고는 “지하 1층, 지상 27층 10개동 801세대” 규모의 아파트 중 E동 전용면적 “59㎡ B타입” 1세대를 분양받은 것이 불가능해졌다. 또한 이 사건 조합가입계약을 체결한 2016. 5. 27.부터 5년이 지난 후에야 비로소 아파트 신축공사에 착공하여 원고가 종국적으로 분양받는 시기가 불투명하다. 따라서 피고의 이 사건 조합가입계약에 따른 채무는 이행불능에 해당하므로, 이 사건 조합가입계약을 해제한다.

다. 따라서 피고는 원고에게 기 납부한 분담금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 확정분담금 약정에 관련 무효·취소 주장에 관한 판단

위 인정사실 및 앞서 든 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 조합계약이 무효에 해당하거나 피고가 원고를 기망하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 이 사건 조합가입계약 중「계약자 확인서」6항에 “조합원 분담금 납부 일정표 금액 이외에 추가부담금은 없음을 확인”라고 기재되어 있다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 조합가입계약서 제12조의 내용은 별도 적용하기로 하였는데, 조합규약 제7조에 의하면 조합원 분담금은 조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업비, 용역비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액을 의미하고, 위 제12조 제2항에서는 ‘조합원은 본 사업의 수행 과정에서 본 가입계약서에서 정한 조합원 분담금 이외의 사업계획 승인 조건 이행사항 또는 사업추진일정 지연 등의 사정으로 말미암아 추가부담금이 발생할 가능성이 있음을 인지하고 있으며, 이에 따라 조합규약, 조합총회, 본 사업 추진 과정 및 시공사와 공사도급계약서 등에 의거 사업수행 과정에서 추가부담금 등이 발생하는 경우, 추가부담금에 대한 납부 의무를 부담한다.’고 되어 있어, 이 사건 조합가입계약에 원고가 주장하는 이른바 ‘확정분담금 약정’이 있다고 보기 어렵다.

② 또한 위와 같은 조합가입계약서의 내용에 비추어 볼 때 원고는 추가분담금이 발생할 수 있음을 충분히 인지하고 이 사건 조합가입계약을 체결하였다고 봄이 상당하므로, 확정분담금 약정이 없었더라도 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것이라고 보기 어려워 설령 추가분담금 약정이 존재하고 그 약정이 무효라 하더라도 이 사건 계약이 전부 무효가 된다고 보기는 어렵다.

③ 또한 ‘조합원 분담금 납부 일정표 금액 이외에 추가부담금은 없음을 확인한다’는 것은 총유물의 처분에 관한 것이라기보다는 이 사건 조합가입계약서 제12조에서 정한 사정 등이 없는 한 정해진 분담금을 초과하여 받지 않겠다는 것에 불과하고, 또한 이 사건 조합가입계약서는 총회 결의를 통하여 승인받은 것으로 보인다.

나. 이행불능으로 인한 해제 주장에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 “지하 1층, 지상 27층 10개동 801세대” 규모의 아파트 중 E동 전용면적 “59㎡ B타입”의 아파트 1세대를 분양받는 것으로 이 사건 조합가입계약을 체결한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 조합가입계약서 제2조에서는 ‘이 사건 사업의 개요는 인·허가 과정에서 다소 변경(증감)될 수 있으며, 향후 사업계획 승인시 또는 착공시 또는 준공시 확정되는 사업개요로 각각 변경(조정)됨’이라고 기재되어 있는 점, ② 2017. 1. 10.부터 2. 15.까지 진행된 임시총회에서는 801세대에서 530세대로 변경하기로 하였고, 2019. 10. 20. 개최된 임시총회에서는 530세대를 건축심의 진행 과정에서 변경된 506세대로 축소하기로 결의하였고, 원고도 위 각 세대수 변경에 동의하였던 점(을 제3, 4호증), ③ 이 사건 조합가입계약 중 [첨부목록 8] 사업계획동의서에는 59㎡A 170세대, 59㎡B 137세대를 공급하는 것으로 되어 있으나, 원고는 위 사업계획이 변경 또는 조정될 수 있음을 인지하고, 변경 또는 조정된 사업계획에 대해 일체의 민사·형사·행정상 이의를 제기하지 않기로 하였던 점, ④ 이 사건 사업에 따른 아파트 신축공사가 착공되어 현재 공사가 진행 중인 점 등 제반 사정에 비추어 볼 때, 원고가 주장하는 사정만으로는 피고의 이 사건 조합가입계약에 따른 채무가 이행불능되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판사 차진석