

청주지방법원 2021. 8. 20 선고 2020나17437 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 김진우, 하희진

소송복대리인 변호사 김혜은

피고, 항소인 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 윤강

담당변호사 민동환, 안세익, 허제량, 곽재욱, 남다영, 임하린

변 론 종 결 2021. 6. 25.

판 결 선 고 2021. 8. 20.

제1 심판결 청주지방법원 2020. 10. 27. 선고 2019가소77931 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 청주시 청원구 C 외 11필지(이하 ‘이 사건 사업부지’라고 한다) 일원에서 아파트 등을 건축하여 공급하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 목적으로 설립된 지역주택조합으로, 청주시장으로부터 2015. 11. 3. 조합설립인가를 받았다(조합원 수: 268명).

나. 피고는 2017. 8. 25. 청주시장으로부터 사업계획승인과, 2019. 10. 21. 조합변경인가를 각 받았으나(조합원 수: 385명), 2020. 10. 19. 조합해산인가를 받았다.

다. 원고는 2018. 11. 20. 피고와 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 중 67㎡ 타입 1세대를 공급받기로 하는 조합원 가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 하고 이와 관련된 계약서를 ‘이 사건 계약서’라고 한다)을 체결하였다. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게 부담금 등으로 총 2,500만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 계약서의 부속서류로 ‘사업계획동의서(이하 ‘이 사건 사업계획동의서’라고 한다)’, ‘우선협상 대상자 및 업무대행자 선정 동의서’, ‘조합장 선정 동의서’, ‘행정정보 공동이용 사전동의서’, ‘대출동의서’ 등이 있는데, 위 각 서류에는 원고가 서명날인 하였다.

라. 이 사건과 관련된 이 사건 계약과 이 사건 사업계획동의서의 주요 내용 및 피고 규약의 주요 내용은 아래와 같다.

○ 이 사건 계약서 중

제4조(“을”의 권한위임)

“을(원고)”은 “갑(피고)”의 지역주택조합의 대표성을 인정하며 “을”의 권한 및 사업추진에

따른 다음 사항을 “갑”에게 위임한다.

1. 조합업무총괄(조합원모집, 조합설립인가 신청 및 변경, 조합원 관리, 조합의 청산 및 해산, 동호수 추첨 업무 등 기타 사업추진을 위한 모든 업무 일체)
2. 사업부지 매입, 기부채납토지, 잔여토지 매각에 관한 업무 일체
3. 자금의 차입(PF, Bridge Loan, 중도금 대출, 자금유동화 등), 관리, 집행에 관한 업무 일체
4. 사업추진을 위한 용역사 선정 및 계약체결(시공예정사, 조합업무대행사, 분양대행사, 광고홍보 대행사, 건축설계사무소, 지구단위 계획수립 및 구역지정 용역업체, 법무사, 변호사, 회계사 등) 업무 일체
5. 공사도급계약 체결 및 시공에 따른 감독 업무 일체
6. 사업부지 내 지장물 철거 및 사업관련 민원처리 업무 일체
7. 본 사업 관련 추가공사 계약(단지 내외부 공사)과 관련된 업무 일체
8. 잔여세대 일반분양(임의분양 포함) 및 상가분양 업무 일체
9. 조합원 소유권보존(이전) 및 조합청산, 해산 업무 일체
10. 인허가 업무 일체

제13조(권리의무)

2. “을”은 사업수행과정에서 본 계약에서 정한 토지 취 등록세, 보존등기비 등 추가로 발생하는 부담금을 납부하여야 하며, 관계법령 및 규약, 총회 등의 의결사항을 준수할 의무를 부담한다.

제14조(처리 사항 인준)

1. “을”은 “갑”이 사업부지 확보를 위한 업무협약 및 부동산매매계약 체결, 시공사와의공사 도급계약, 신탁사와 자금관리대리사무계약 체결, 조합업무대행사와 업무대행용역계약 체결, 금융기관과 업무협약 체결 및 사업추진을 위한 각종 용역계약체결 등 일체 사업관련 계약을 인정하고 승인한다.

○ 이 사건 사업계획동의서 중

상기 사업계획은 인 허가 과정에서 변동될 수 있으며, 변경될 경우 변경된 사업계획서에 명시된 내용대로 추진함에 이의 없이 동의합니다.

○ 피고 규약

제11조(조합원의 권리와 의무)

② 조합원은 다음 각 호의 의무가 있다.

1. 분담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업추진비 등) 등의 납부의무.
2. 관계법령 및 규약, 총회 등의 의결사항 준수의무.

제25조(총회의 의결사항)

① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

1. 조합규약의 변경
2. ~ 3. 생략
4. 시공자의 선정, 변경 및 공사 계약의 체결
5. 생략
6. 사업시행계획의 결정 및 변경 단, 법령에 의한 변경 및 인허가과정에서 변경된 경우는 제외한다.
7. ~ 11. 생략

② 사업추진 방향이 전면적으로 변경되는 경우

마. 피고는 이 사건 사업부지 중 청주시 청원구 D, E, F, G, H, I, J, K, L, C, M에 대한 소유권을 취득(이하 '이 사건 확보부지'라고 한다)하였다[피고는 이 사건 사업부지 총 29,744㎡ 중 일부 도로(52㎡) 및 국유지(총 461㎡)를 제외한 98.3%의 토지소유권을 확보하였다고 주장하고 있고, 이에 대한 원고의 구체적인 반박은 없다].

바. 피고는 이 사건 사업의 진행이 어려워지자 소외 주식회사 N 등과 접촉하여 이 사건 사업(지역주택조합사업)을 단기 민간임대주택사업으로 전환시키는 방법에 관하여 논의한 뒤, 2019. 10. 20. 피고 조합원 임시총회를 개최하여 “임대주택(단기민간) 사업전환을 위한 시행사 및 시공사 선정의 건”을 아래 제안사유 주요내용과 같이 의결하였다. 그리고 피고는 2019. 12. 1. 피고

조합원 임시총회를 개최하여 이 사건 사업권 및 이 사건 사업부지를 매각(포괄양도)하여 위 임대주택 사업을 추진하고 피고의 채무를 해결할 것을 의결하였다(이상의 임시총회 의결들을 이하 ‘이 사건 임시총회 의결’이라 한다).

2. 제안사유

그 동안 조합 사업이 정상적으로 추진되지 않아 조합원들의 이자 부담 등 사업비용이 증가하고 있어, 기존 주택사업으로 진행할 경우 심각한 경제적 손실이 예상되는바, 이를 최소화하기 위한 금융조달, 사업의 안정성 등을 고려한 단기민간 임대주택사업으로 사업방식을 변경하기 위해 “임대주택(단기임대) 사업전환을 위한 시행사 및 시공사 선정의 건”을 의결하고자 합니다.

3. 주요내용

가. 단기 민간 임대형 사업으로 추진하기 위한 시행사 및 시공사 선정

나. 시행 및 시공사 : 시행사 : (주)N, 시공사 : (주)O

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이행불능 내지 이행지체를 원인으로 하는 해제

피고 자금사정의 어려움 등의 이유로 피고는 소유가 아닌 임대를 목적으로 하는 주택의 건설을 진행하고 있다. 이러한 사정 등에 비추어 보면 이 사건 사업을 목적으로 하는 이 사건 계약은 이행불능 내지 이행지체 상태로 해제 내지 실효되었다.

2) 사정변경을 원인으로 하는 해제

피고의 소유가 아닌 임대를 목적으로 하는 주택의 건설 등은 이 사건 계약 당시 원고가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이고, 원고는 이러한 사정의 변경에 아무런 책임이 없다. 따라서 이 사건 계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저하게 반하는 결과가 생기는 경우에 해당하므로,

원고는 사정변경을 원인으로 하여 이 사건 계약을 해제한다.

나. 판단

1) 관련법리

가) 채무의 이행불능이란 단순히 절대적 · 물리적으로 불능인 경우가 아니라, 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 이처럼 사회통념상 이행불능이라고 보기 위해서는 이행의 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히 인정되어야 한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결 등 참조).

나) 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제할 수 있다. 경제상황 등의 변동으로 당사자에게 손해가 생기더라도 합리적인 사람의 입장에서 사정변경을 예견할 수 있었다면 사정변경을 이유로 계약을 해제할 수 없다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결 등 참조).

다) 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 등 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 등 참조).

2) 원고가 주장하는 이 사건 계약 해제(내지 실효) 사유가 인정되는지 여부

위 1. 인정사실과 앞서 든 증거 및 을 제7, 8호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정들을 종합하면, 원고가 주장하는 이 사건 계약의 해제 내지 실효 사유(이행불능, 이행지체, 사정변경에 의한 해제)는 모두 인정되기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 모두 이유 없다.

가) 이 사건 계약은 일반적인 아파트 분양계약과 달리 원고가 지역주택조합인 피고의 조합원으로 가입하는 것을 내용으로 하는데, 지역주택조합 사업은 통상 조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하고 그 후 조합설립인가 및 사업계획승인 등을 받아 아파트를 신축하는 방식으로 진행되는데, 그 진행 과정에서 조합원 모집, 재정 확보 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많아 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정보다 사업 진행이 지연될 수 있다.

나) 이상의 사정을 고려하여 이 사건 계약은 아파트 공급 시기 등을 명시적으로 특정하지 않고 있고, 오히려 이 사건 사업계획동의서에는 ‘상기 사업계획은 인 허가 과정에서 변동될 수 있으며, 변경될 경우 변경된 사업계획서에 명시된 내용대로 추진함에 이의 없이 동의합니다’라는 기재 및 원고의 서명과 날인이 있다.

다) 피고는 이 사건 사업부지 중 상당 부분(이 사건 확보부지)의 소유권을 취득하였다.

라) 피고는 청주시장으로부터 2015. 11. 3. 조합설립인가를 받았고, 2017. 8. 25. 사업계획승인을 받았으며, 2019. 10. 21. 조합변경인가를 받기도 하는 등 이 사건 사업을 추진해 왔다.

마) 이 사건 계약에 의하면 원고는 피고에게 자신의 권한 및 사업추진에 관한 거의 모든 사항을 위임했고, 피고 규약과 이 사건 계약에 의하면 원고에게는 피고 총회의 의결사항을 준수할 의무가 있으며, 피고 규약에 의하면 피고 총회에는 ‘시공자의 선정, 변경 및 공사 계약의 체결’, ‘사업시행계획의 결정 및 변경’, ‘사업추진 방향이 전면적으로 변경되는 경우’에 대한 의결권이 있는데, 피고는 어려운 자금 사정 속에서도 해결을 모색하고자 임대주택(단기임대) 사업전환을 추진하는 등의 이 사건 임시총회 의결을 하였다.

바) 이 사건 임시총회 의결 등을 통하여 이 사건 사업을 변경한 사업이 추진되고 있다.

사) 이 사건 사업의 지연 기간 등에 비추어 보면 그 지연이 지역주택조합 사업을 진행하는 과정에서

통상 예견할 수 있는 한도를 상당히 벗어났다고 보기 어렵다.

아) 지역주택조합이 추진하는 사업은 그 성질상 많은 부채를 질 수 있는 사업이고, 피고는 비록 상당액의 부채가 있지만 이 사건 확보부지 등 상당한 자산도 갖고 있다.

자) 청주시는 주택도시보증공사에 의하여 2016. 10. 17.부터 2020. 5. 31.까지 미분양 관리지역으로 지정되는 등 상당기간 주택분양 경기가 좋지 않았던 것으로 보이는 바, 이 사건 사업의 진행이 어려워 진 것을 피고만의 책임으로 볼 수는 없다.

[계약당사자 사이의 채무불이행에 따른 법정해제권을 배제하는 약정은 비록 손해배상의 청구가 보장된다고 하더라도 그 자체로서 채무불이행을 용인하는 결과가 되므로 계약당사자의 합의에 따라 명시적으로 법정해제권을 배제하기로 약정하였다고 볼 수 있는 경우가 아닌 이상 엄격하게 제한 해석하여야 할 것인바(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결 등 참조), 이상의 법리와 이 사건 계약서에 명시적으로 민법 등이 정한 해제권의 행사를 배제하는 문구는 찾을 수 없는 점 등을 고려하면, 이 사건 계약서 제9조 제6항{전 1항 각호의 사유를 제외하고는 본 계약을 일반적으로 해제(지)하지 못함을 원칙으로 한다}을 피고의 주장대로 법정해제권 배제 약정으로 볼 수는 없으나, 이상과 같이 원고의 청구가 이유 없는 이상 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없다]

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 임병렬, 판사 김환권, 판사 전보람