

수원지방법원 평택지원 2020. 10. 13 선고 2020가단54119 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 하희진

소송복대리인 변호사 오진영

피 고 B주택조합

소송대리인 법무법인 공명 담당변호사 김민성, 이고은

변 론 종 결 2020. 9. 8.

판 결 선 고 2020. 10. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

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

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 평택시 C 일원을 사업구역으로 하여 지하 1층 내지 지상 29층, 17개동 아파트 1,822세대 등 건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합으로서, 2017. 4. 17. 평택시장으로부터 주택조합 설립인가를 받았다.

나. 원고는 피고와 사이에 추후 분양받을 아파트를 ‘타입: 71㎡, 동·호수: D호’로 정하여 지역주택조합 가입계약(이하 ‘이 사건 가입계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 가입계약에 따라 피고와 자금신탁계약을 체결한 E 주식회사에게 계약금 등 명목으로 합계 36,000,000원을 납입하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

① 이 사건 가입계약 체결 당시 피고는 원고에 대하여 존재하지 않는 아파트의 동·호수가 마치 존재하여 확정된 것처럼 기망하고, 조합원이 될 원고가 중도금 대출에 따른 이자를 부담하여야 함에도 무이자라고 기망하였으므로, 피고에 대하여 사기를 원인으로 이 사건 가입계약을 취소하고, 납입금의 반환을 구한다.

② 피고는 2017. 4. 17. 조합설립인가를 받은 뒤 3년이 지난 현재까지 사업계획승인을 받지 못하고 있고, 이 사건 사업에 필요한 사업부지를 확보하지 못하고 있으며, 사업자금을 확보할 방법도 없는 등 피고의 이 사건 가입계약에 따른 채무는 현저한 이행지체 또는 이행불능 상태에 있으므로, 피고에 대하여 채무불이행을 원인으로 이 사건 가입계약을 해제하고, 납입금의 반환을 구한다.

③ 이 사건 가입계약은 추후 미분양 발생 시 원고가 조합원이 될 목적으로 체결한 것으로 원고는 준조합원에 불과하여 조합원의 자격을 취득할 수 없어 이 사건 가입계약은 무효이므로, 피고에 대하여 납입금의 반환을 구한다.

3. 판단

가. 사기 취소를 원인으로 한 납입금 반환청구

(1) 먼저 아파트 동·호수 관련 기망 주장에 관하여 보건대, 원고가 피고와 사이에 추후 분양받을 아파트를 ‘타입: 71㎡, 동·호수: D호’로 정하여 이 사건 가입계약을 체결한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나 갑 제1, 6호증, 을 제1, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 가입계약서에 “※ 상기 사업개요는 사업승인(통합심의) 인·허가 과정에서 다소 변경(증감)될 수 있으며, 향후 사업계획승인 시 및 착공 시 확정되는 사업개요로 변경(조정)됨”이라고 기재되어 있고[제2조(사업개요)], “원고는 피고 등이 추진하는 인·허가 과정에서 당초 아파트 예상 세대수보다 세대수 감소로 인하여 조합원의 감원을 필요로 할 때, 피고가 정한 탈퇴 방식(추첨방식 또는 조합원 가입순서 및 조합원 자격을 동시에 충족한 조합원에 우선하여 아파트를 지정 공급하는 방식 등) 등에 대해 어떠한 민·형사상 이의를 제기하지 않으며…”라고 기재되어 있으며[제10조(해약 및 손해배상) 제5항], “1차 모집조합원 세대수는 주택건설예정 세대수의 1/2 이상으로 하며, 동·호수 지정 및 수동식 추첨방식을 안내하고 추가 모집 조합원 및 일반 분양의 동·호수 배정방식은 조합이사회의 의결을 통해 시행기로 하며…”라고 기재되어 있는 사실[제12조{주택공급(동·호수 배정)} 제1항], 원고는 피고로부터 “본 계약에 따른 아파트의 공급은 주택법령에서 정한 바에 따라 예비당첨자의 계약 체결이 완료된 후 남아 있는 미분양 세대 중 원고가 신청한 동호수의 세대를 공급하기로 하며, 원고가 신청한 동호수의 세대가 분양이 되었을 시 동일한 평형의 미분양 세대가 있는 경우에는 원고는 해당 미분양 세대로 변경하여 공급할 수 있으며…”라는 내용이 기재된 ‘특약사항 및 보장증서’(갑 제6호증)를 발급받아 소지하고 있는 사실, 원고는 이 사건 가입계약 체결 이후에도 “상기 사업계획은 인허가 과정에서 변동될 수 있으며, 변경될 경우 변경된 사업계획에서 명시된 내용대로 추진함에 이의 없이 동의합니다”라는 내용의 ‘사업계획 동의서’(을 제1호증)와 “원고는 … 승인한 사업계획서(설계/자금계획서/사업규모 등)는 사업승인조건이 아닌 지구단위계획 심의예정 도면을 기준으로 계획된 것이므로 향후 인허가 및 설계변경에 따라 변경 및 조정될 경우 이를 동의하며 추인합니다”라는 내용의 ‘동의서’(을 제6호증)에 각 서명·날인하여 피고에게 교부한 사실이

인정된다.

위와 같은 사실에다가 지역주택조합사업은 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 사업계획이 변동될 가능성이 높은 점을 보태어 보면, 원고는 이 사건 가입계약 체결 당시 이 사건 가입계약서에 기재한 동호수에 따른 아파트를 분양받지 못할 수도 있다는 사실을 충분히 인지하고 있었던 것으로 보인다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 다음으로 중도금 대출 관련 기망 주장에 관하여 보건대, 갑 제6호증의 기재에 의하면, 피고가 원고에게 “... 본 증서에 기재된 세대는 중도금 무이자(60%) 세대임을 확약함”이라는 내용이 기재된 ‘특약사항 및 보장증서’(갑 제6호증)를 발급한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 일반적으로 지역주택조합은 조합원들이 납입한 사업비로 중도금 대출에 따른 이자를 지급하고 추후 일반분양을 받은 자들로부터 그 비용을 지급받은 방법으로 운영되고, 한편 조합장 또는 업무대행사가 조합원들의 중도금 대출에 따른 이자를 대신 부담하지 않는 이상 조합원들이 이를 부담하여야 함에 지역주택조합의 성격상 당연한 것이므로, 원고가 추후 중도금 대출에 따른 이자를 납입하여야 할 가능성이 있다는 것만으로는 피고가 이에 관하여 원고를 기망하였다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 계약 해제를 원인으로 한 납입금 반환청구

살피건대, 피고가 2017. 4. 17. 조합설립인가를 받은 뒤 현재까지 사업계획승인을 받지 못하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 을 제2, 4, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 종합해 보면, 당초 계획보다 사업이 지연되고 있다 등 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 사업이 현저한 이행지체에 있다거나 이행불능 상태에 있다고 인정하기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

① 피고는 2017. 4. 17. 조합설립인가를 받았고, 사업부지 내에 포함되어 있었던 농지의 용도변경으로 인하여 사업의 지연이 발생하였으나, 2020. 1. 15. 지구단위계획의 변경으로 위

농지의 용도변경 문제가 해결된 것으로 보인다.

② 피고는 현재 사업예정지 약 99,871㎡ 중 92.8%에 해당하는 92,685㎡의 토지의 소유권을 확보한 상태이고, 소유권을 확보하지 못한 나머지 토지들은 시공예정사 소유이거나 국공유지로서 사업계획신청 및 사업계획승인 시 매도청구권 등의 행사로 큰 문제없이 확보될 수 있을 것으로 보인다.

③ 이 사건 가입계약에 의하면, 사업 진행 정도에 따라 추가 분담금 발생이 예정되어 있으므로, 설령 원고의 주장대로 일부 사업비가 부족하다고 하더라도 세대별로 일정 부분의 추가 분담금으로 그 부족분을 충당할 수 있을 것으로 보인다.

④ 지역주택조합 사업은 그 진행 과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많음에 따라 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있음은 어느 정도 예상할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 참조).

다. 계약 무효를 원인으로 한 납입금 반환청구

살피건대, 조합원 자격이 없는 자의 조합가입계약의 사법상 효력이 부정되지 않는 점, 미분양 세대를 원고와 같은 지위에 있는 준조합원에게 분양할 수 있는 점, 원고 또한 준조합원의 자격을 취득하는 것을 알고도 이 사건 가입계약을 체결한 점 등에 비추어 보면, 원고가 조합원이 아닌 추후 미분양이 발생할 경우 분양을 받을 수 있는 의미의 준조합원의 자격을 취득하였다고 하여 이 사건 가입계약이 당연히 무효라고 볼 수는 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판사 유지상