

의정부지방법원 2020. 8. 12 선고 2019가단135178 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 하희진

피 고 B 공동주택단지 조성사업 추진위원회

소송대리인 법무법인 태웅

담당변호사 오승현

변 론 종 결 2020. 6. 10.

판 결 선 고 2020. 8. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 34,590,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 남양주시 C 일대에 지역주택조합을 설립하여 공동주택을 신축하여 분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하기 위하여 주택법상 지역주택조합의 설립을 목적으로 조직된 비법인 사단이다.

나. 원고는 2018. 5. 22. 피고와 사이에, 피고의 조합원으로 가입하여 이 사건 사업에 따라 추후 건립될 아파트 중 D호(주거전용면적 59.98㎡)를 분양받는 내용으로 조합가입계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다), 피고에게 조합원 분담금 명목으로 2018. 5. 22. 300만 원을, 2018. 5. 23. 1,000만 원을, 2018. 6. 4. 2,159만 원을 각 지급하였다(원고가 지급한 위 각 돈의 합계액 3,459만 원을 ‘이 사건 납입금’이라 한다).

다. 이 사건 조합가입계약 및 그 계약서에 첨부된 조합규약의 주요 내용은 다음과 같다.

[이 사건 조합가입계약]

[목적물의 표시] B 공동주택단지 조성사업 지역주택조합 사업개요

1. 대지면적 : 60,517㎡
2. 연면적 : 141,134㎡
3. 규모/세대수 : 지하2층, 지상35층/ 1,515세대
4. 사업지 위치 : 경기도 남양주시 C 일대

※ 사업규모는 인허가 진행상 일부 변경될 수 있음

제7조(조합원 분담금 및 관리)

(1 내지 5 생략)

6. 특약사항

① 본 사업은 인허가 과정에서 건축규모, 단지배치 및 세대별 공급면적이 변경될 수 있으며, 분담금(업무대행용역비 포함)은 본 계약서에서 정한 금액에서 변동하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 본 계약서에서 정한 공급면적 증감시 계약 당시 ㎡당 조합원 분담금에서 가감 정산하고 그 외

사유로 추가분담금 발생시 우선 업무대행용역비 및 16조 7항의 추가 이익금으로 충당하고 부족할 경우 총회 의결을 통해 조달방안을 결정기로 한다.

제10조(해약 및 손해배상)

1. 갑(피고)은 을(원고)이 다음 각호에 해당하는 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며, 이 때 을은 갑의 주택조합 조합원 자격이 자동상실된다. 이 경우 을은 주택법령, 조합규약 및 본 계약서에 의거 자격이 상실되었으므로 본 사업의 원활한 추진을 위하여 본 계약에 대한 민형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다. 단, 갑은 을이 기 납부한 부담금(업무대행용역비, 연체이자는 제외)의 원금 중 분담금 총액의 10%를 공제하고 본인의 통장 계좌로 환불하여 처리하되, 환불시기는 조합원 또는 일반분양자가 대체되어 납부기일이 도래한 부담금 일체에 대해 입금이 완료된 후 14일 이내에 환불기로 한다.

(① 내지 ⑧ 생략)

3. 을의 사정에 의해 자진하여 탈퇴하고자 할 때에는 14일 전에 갑에게 조합탈퇴용 인감증명서를 첨부하여 조합탈퇴서를 제출하여야 하며, 이외의 방법으로의 탈퇴는 인정되지 아니한다.

5. 상기 1항 내지 3항에 의해 을의 조합원 자격이 해지될 경우 본 조 1항의 절차에 따라 환불처리하며 이에 대해 을은 어떠한 민형사상의 이의도 제기할 수 없다.

제11조(동·호수 지정 가입 및 입주절차)

1. 갑은 해당관청으로부터 사업계획승인 완료 후 을에게 가입계약 시 지정한 동·호수가 확정되었음을 통보하도록 한다.

2. 사업계획승인 과정에서 단지배치의 변경 및 세대수 변경 등 기타사유로 가입계약 시 지정한 동·호가 공급되는 것이 불가능한 경우 타 동·호로 대체공급하고 대체동·호는 계약일자가 빠른 조합원을 우선 배정하며, 조합원은 이에 이의제기를 하지 않기로 한다.

(이하 생략)

본 계약서의 내용을 증명하기 위하여 가입계약서 및 조합규약 등을 2부 작성하여 서명 날인한 후 갑, 을이 각각 1부씩 보관하며, 을은 조합규약 동의서, 창립총회 서면결의서, 조합장 및 임원 선정 동의서,

각서, 무주택서약서, 사용인감계, 행정정보공동이용사전동의서, 대출동의서, 자금인출(사용)동의서 등에

인감날인 후 인감증명서 6부, 주민등록 등/초본 각 2부 및 관계서류를 갑에게 제출한다.

[조합규약]

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

① 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 14일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 이사회회의 의결로써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다.

④ 탈퇴, 조합원의 자격 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금(소유권이전비, 제세금, 기타부담금 등) 및 위약금(조합원 부담금 총액의 10%, 계약금 및 업무대행비, 연체이자 등)을 공제한 잔액(무이자 원금)을 환불하며, 환불 시기는 조합원 또는 일반분양자가 대체되어 납부기일이 도래한 부담금 일체에 대해 입금이 완료된 후 14일 이내에 환불기로 한다. 단, 위약금 등 공제금액은 조합의 사업비로 사용기로 한다.

제44조(조합주택의 공급)

1. 신축주택의 공급형별 배정은 조합원이 신청 및 계약하고 납입한 부담금을 기준으로 결정한다.
2. 조합원에게 공급하는 주택의 규모는 조합의 사업계획 및 사업계획승인의 내용에 따라 공급형별로 확정한다.
3. 조합은 초기 조합원 모집을 활성화하기 위해 동·호수를 지정하여 조합원을 모집할 수 있다. 단 이 경우 일반분양 세대의 분양성을 고려하여 기준층 이상의 세대 중 일정비율 이상을 동·호 지정 대상에서 제외하도록 한다.
5. 사업계획승인 과정에서 단지배치의 변경 및 세대수 변경 등 기타사유로 가입계약 시 지정한 동·호가 공급되는 것이 불가능한 경우 타 동·호로 대체공급하고 대체동·호는 계약일자가 빠른 조합원을 우선 배정하며, 조합원의 감원이 필요한 경우 조합이 정한 탈퇴방식(조합 가입일 역순부터 탈퇴 등)에 어떠한 민형사상의 이의를 제기하지 않으며, 임의탈퇴 조합원으로 정해졌을 경우 조합원은 탈퇴처리를 수용하여야 한다.

제9장 부칙

제3조(효력 발생)

본 규약은 주택조합 추진위원회와 체결한 조합원 가입계약 시 작성한 조합가입계약서, 각서, 위임장, 각종동의서 등은 조합이 이를 인준 승인한 것으로 보고 조합원 가입 시부터 소급하여 효력이 발생한다.

제4조(시행일 및 경과조치)

본 규약은 주택조합 추진위원회의 사업개시일부터 시행한다. 단 시행일 이전에 이루어진 사항은 소급하여 시행한 것으로 본다.

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

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 임의탈퇴 주장

피고는 지역주택조합 설립인가를 받지 못하였고 규약에서 조합설립인가를 받지 않은 비법인사단 상태에서의 탈퇴를 금지하는 규정은 존재하지 않으므로 원고는 임의로 조합을 탈퇴할 수 있다. 원고는 이 사건 소장에서 피고에게 탈퇴의 의사를 표시하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 납입금을 반환하여야 한다.

2) 기망 및 착오에 의한 계약 취소 주장

피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고에게 다음과 같은 내용으로 기망하였으므로, 원고는 이를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소하고 이 사건 납입금의 반환을 구한다.

가) 이 사건 사업에 대한 사업계획 승인을 받아야 비로소 아파트의 세대수가 확정되며, 아파트의 세대수가 확정되어야 동·호수 역시 특정될 수 있음에도, 피고는 사업계획승인을 받기 전에 단순한 예상에 불과한 동·호수인 D호에 관련하여 원고에게 그러한 사정을 설명하지 않고 동·호수를 확정하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였다.

나) 피고가 이 사건 조합가입계약 당시 배부한 광고자료에 따르면, 인근의 이른바 구축이자 브랜드

아파트의 시세는 180,000,000원 내지 260,000,000원 가량임에도, 이 사건 조합가입계약 상 원고의 분담금은 185,900,000원에 불과하다. 이와 같이 저렴한 분담금 책정에 대한 아무런 근거가 없는 이상, 이는 기망행위에 해당한다.

다) 이 사건 사업부지는 지적도 상 '제1종 일반주거지역'으로 되어 있고, 제1종 일반주거지역의 경우 관련 법령상 5층 이상 아파트의 건축이 가능하지 않음에도 불구하고 피고는 이 사건 조합가입계약 당시 원고에게 이에 대한 아무런 설명을 하지 않았고, 원고는 이 사건 사업의 진행이 가능할 것이라고 믿은 상태에서 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로, 피고의 기망 또는 동기의 착오를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소한다.

3) 이행불능 내지 사정변경으로 인한 계약 해제 주장

이 사건 사업을 위한 조합설립 인가를 받기 위해서는 이 사건 사업부지의 80% 이상 토지사용승낙서가 있어야 하고 이 사건 사업계획의 승인을 위해서는 이 사건 사업부지의 95% 이상의 소유권 취득이 필요함에도, 피고가 이를 이행하였음을 확인할 아무런 근거가 없는 이상 피고가 원고에게 이 사건 조합가입계약에 따른 아파트 1세대의 공급의무를 이행할 수 있을지 여부를 알 수 없다. 이 사건 사업의 진행 여부가 매우 불투명하고 객관적으로 확인할 수 있는 근거도 없으므로 이 사건 사업은 이행을 기대할 수 없다고 보는 것이 상당하거나 이 사건 조합가입계약 성립 당시에 원고가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생하였음을 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제할 수 있다고 봄이 타당하다. 따라서 원고는 피고의 이행불능 내지 사정변경을 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제하고 이 사건 납입금의 반환을 구한다.

나. 판단

1) 임의탈퇴 주장

살피건대, 아직 설립인가를 받지 아니하였거나 재건축에 동의한 자를 조합원으로 포함시켜 변경인가를 받지 않은 재건축조합의 경우, 조합규약 등에 조합원의 탈퇴를 불허하는 규정이 없는 한 자신을 조합원으로 포함시켜 조합이 설립인가 또는 변경인가를 받기 전에 그 조합원은 조합을 임의로 탈퇴할 수 있다(대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다20052 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 조합가입계약서에 첨부된 피고의 조합규약 제12조 제1항은 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다고 정하면서, 다만 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 14일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하고, 조합장이 총회 또는 이사회회의 의결로써 탈퇴여부를 결정하도록 하고 있는 사실, 위 규약 부칙에서 주택조합이 설립인가를 받기 전인 추진위원회가 체결한 조합가입계약에 조합규약이 적용됨을 규정하고 있는 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같다. 피고와 같이 비법인사단의 내부관계는 그 사단의 규칙에 따르는 것으로, 규약에서 위와 같이 탈퇴의 자유를 제한하는 것도 가능하다고 할 것이므로, 피고가 설립인가 전의 경우라 하더라도 원고는 부득이한 사유 없이 피고를 탈퇴할 수 있다고 볼 수 없다.

따라서 원고의 임의탈퇴가 가능함을 전제로 한 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 기망 및 착오에 의한 계약 취소 주장

가) 동·호수 관련 기망 주장에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고가 분양받을 동·호수를 계약서에 명시한 사실이 인정되고, 주택법령에 의하면 지역주택조합은 사업계획승인이 이루어져야 비로소 각 조합원의 동·호수가 확정될 수 있다. 그러나 이 사건 조합가입계약서 제11조 및 조합규약 제44조의 규정에 의하면, 사업계획승인 완료 후 원고에게 지정한 동·호수가 확정되고, 사업계획승인 과정에서 지정한 동·호수의 공급이 불가능한 경우 대체공급이 가능하도록 되어 있는바, 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결할 당시 지정된 동·호수의 확정적인 공급이 아니라 향후 변경가능성을 인지한 상태에서 조합원으로 가입하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고가 이 사건 조합가입계약을 체결할 당시 동·호수 지정과 관련하여 원고를 기망하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 조합원 분담금 관련 기망 주장에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 조합가입계약 체결 과정에서 원고에게 분담금 책정과 관련하여 어떠한 기망행위를 하였다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 사업부지 관련 기망 또는 착오 주장에 관하여 보건대, 갑 제7, 10호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 사업부지가 현재 제1종 일반주거지역으로서 공동주택의 건축이 불가능한 상태인 사실은 인정된다. 그러나 한편 위 증거 및 을 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과

같은 사정, ① 지역주택조합의 경우 향후 사업예정부지의 용도지역이 아파트 건축에 적합하게 변경되는 것을 가정하고서 지역주택조합 아파트 건축 사업을 추진하기도 하는 점, ② 이 사건 조합가입계약 제3조에 의하면, 원고가 피고에게 위임한 이 사건 사업에 대한 권한 범위에는 사업 인·허가 업무, 지구단위계획수립용역업체 등 업무추진에 따른 관련업체 선정 등의 업무가 포함되어 있는 점, ③ 피고는 2018. 2. 23. 관할 행정청에 도시관리계획(지구단위계획) 입안 제안서를 제출하였고 현재 관련기관 협의, 주민공람 등 관계 법령에 따른 행정절차가 진행 중인 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 사업을 추진하면서 도시관리계획변경 절차를 통하여 지상 35층 아파트를 신축할 예정으로 조합원을 모집하였던 것으로 보이고, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 사업부지에 아파트 건축이 불가능한 것으로 확정되었다고 보기 어려우며, 이 사건 조합가입계약 체결 당시 이 사건 사업부지가 별도의 행정절차 없이 아파트의 건축이 확정적으로 가능함을 계약의 내용으로 삼았다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 기망 또는 착오에 의한 취소 주장도 이유 없다.

3) 이행불능 내지 사정변경으로 인한 계약 해제 주장

살피건대, 갑 제10호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2020. 4. 관할 행정청에 지구단위계획 재해영향성검토서와 교통영향평가 보고서, 전략환경영향평가서를 제출하여 현재 지구단위계획 입안 절차가 진행 중인 사실이 인정되는바, 피고가 이 사건 사업의 이행을 위한 업무를 수행하고 있는 것으로 보이고, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 조합가입계약에 따른 아파트 공급의무를 이행할 수 없게 되었다거나 이 사건 조합가입계약 성립 당시에 원고가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이 발생한 경우로서 해제권이 발생하였다고 보기 어려우며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

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

판사 김미경