

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2021다305208 부당이득금반환  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 법무법인 정의  
담당변호사 강동원 외 15인  
피고, 상고인 사당2동지역주택조합 추진위원회  
소송대리인 법무법인 퍼스트  
담당변호사 정태상 외 2인  
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2021. 11. 23. 선고 2021나8858 판결  
판 결 선 고 2022. 4. 28.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사정변경으로 인한 계약해제는, 계약성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한

사정변경이 발생하였고 그러한 사정변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정된다. 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서 일방 당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결, 대법원 2021. 10. 28. 선고 2021다257743 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 서울 동작구 (주소 생략) 일원에 아파트를 건설하여 조합원들에게 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 지역주택조합을 설립하기 위하여 결성된 비법인사단이다.

나. 원고는 2018. 7. 31. 피고와 지역주택조합가입계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 2018. 7. 29.부터 2019. 1. 28.까지 이 사건 사업의 자금관리신탁사인 국제자산신탁 주식회사에 이 사건 계약의 계약금과 1차 중도금 명목으로 합계 1억 2,030만 원을 지급하였다.

3. 원심은 다음과 같은 사정에 비추어 이 사건 계약성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 원고가 이를 예견할 수 없었다고 보아, 원고가 사정변경을 이유로 이 사건 계약을 해제할 수 있다고 판단하였다.

가. 피고는 조합원 모집 당시 이 사건 사업진행일정으로, 2018. 11.경 창립총회 개최, 2019. 2.경 지구단위계획 신청, 2019. 10.경 조합설립인가 신청, 2020. 5.경 사업계획승인 신청, 2020. 12.경 아파트 건설 착공, 2023. 2.경 사업승인 및 입주 예정이라고 홍보

하였고, 원고는 이를 믿고 이 사건 계약을 체결하였는데, 원심 변론종결일까지도 피고가 조합설립인가를 받지 못하였고 예정된 조합설립인가 신청일도 2년 이상 지났다.

나. 주택조합설립인가를 받기 위해서는 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하고, 15% 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하여야 하는데(주택법 제11조 제2항), 향후 피고에게 상당한 시일이 부여된다고 하더라도 피고가 이를 확보할 수 있을지 매우 불투명하다.

다. 공동주택 575세대 건축을 목표로 하고 있는 피고는 2021. 3.경 현재 480명 정도의 조합원으로부터 약 500억 원을 납부받아 그중 조합경비 등으로 집행하고 남은 약 190억 원을 가지고 있는데, 남은 자금과 장차 추가로 모집할 조합원이 납부할 계약금 등으로 주택법이 요구하는 비율의 사용권원 확보와 소유권 확보가 가능할지 의문이다.

라. 피고는 2021. 3.경 주식회사 비손디벨럽프먼트엔컨설팅과의 업무대행계약을 해지하고도 신규 업무대행사와 업무대행계약을 체결하지 않고 있으므로, 조합원 모집 및 주택건설대지의 소유권 확보 업무가 사실상 중단되어 있다고 추측된다.

4. 그러나 위에서 살펴본 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 원심의 판단은 그대로 수긍하기 어렵다. 그 이유는 다음과 같다.

가. 지역주택조합 사업은 조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고 그 후 조합설립인가를 받아 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많고 그에 따라 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있음은 어느 정도 예상할 수 있다.

나. 이를 고려하여 이 사건 계약서에서는 다음과 같은 규정을 두고 있다. 사업개요는 향후 사업추진(지구단위계획 수립) 및 인·허가 과정상 변경될 수 있으며 사업계획승인 시 최초 확정된다(사업개요). 인·허가 관련(용적률 변동, 사업승인 조건 이행 등) 및 공사비 증액, 설계변경, 관련 법규의 개정, 천재지변 등으로 인하여 추가분담금이 발생할 경우 조합원은 별도로 추가분담금을 납부하여야 한다(제6조 제1호). 조합원은 본 계약물의 목적물 표시에 기재된 사업계획이 인·허가 및 사업구역계 변경(토지매입)에 따라 변경될 수 있음을 인지하며 이에 따라 동·호수 및 평형별 세대수가 변경되더라도 피고에게 일체의 이의를 제기하지 않는다(제18조 제10호). 즉 이 사건 계약에서는 사업계획이 변경될 수 있고 조합원이 추가로 분담금을 납입할 수 있음을 예정하고 있다.

다. 원고는 이 사건 계약 체결 당시 신청 주택형을 '59Bm'로 특정하였으나, 이 사건 계약에서 특정 동·호수를 지정하지 않았고, 특히 조합설립인가 시기나 주택공급 시기 등도 명시하지 않았다.

라. 이 사건 계약에서는 조합원에게 책임 있는 사유가 있을 경우 피고가 계약을 해제 또는 해지할 수 있고, 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 피고에게 탈퇴의사를 서면으로 통고하고 피고의 총회 또는 이사회 의결로 탈퇴 여부를 결정할 수 있다고 규정하고 있고(제9조 제1호, 제4호), 주택법 시행령에 따른 조합원 자격을 명시하고 있는 등(제16조) 조합원 변경도 예정하고 있다.

마. 비록 피고의 홍보자료나 조합원 모집공고에 기재한 이 사건 사업진행일정이 현재의 사업진행 상황과는 차이가 있으나, 그 내용이 이 사건 계약내용으로 편입되었다고 볼 만한 사정이 없다.

바. 피고는 2021. 3. 18. 정기총회를 개최하여 주식회사 비손디벨롭프먼트앤컨설팅과의 업무대행계약 해지를 결의하고 새로운 대표자를 선임하였으며, 그 이후 주식회사 건영이엔씨와 사업성 검토 업무 용역계약, 회계법인 리안과 세무회계 자문용역계약, 주식회사 토문건축사사무소와 지구단위계획 수립을 위한 업무협약을 체결하는 등 이 사건 사업진행을 위한 노력을 기울이고 있는 것으로 보이므로, 비록 이 사건 사업이 당초 예정된 사업일정보다 지연되고 있다고 하더라도 사업진행이 불가능하게 되었다고 단정할 수는 없다.

사. 따라서 원고가 이 사건 계약 당시 현재와 같은 상황을 예측할 수 없었다거나 사업계획의 변경의 정도가 예측의 범위를 초과한다고 볼 수 없고, 사업계획의 변경이 조합원인 원고에게 책임 없는 사유로 발생하여 이 사건 계약내용대로 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생긴다고 보기는 어렵다.

5. 그런데도 원심은 판시와 같은 이유로 원고가 사정변경을 이유로 이 사건 계약을 해제할 수 있다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 사정변경으로 인한 계약해제에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

6. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      노태악

주 심      대법관      박정화

            대법관      김선수

            대법관      오경미