본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2013-11-20

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2011다99337 부당이득금반환등
원고, 상고인	A아파트재건축조합
피고, 피상고인	B 주식회사
원 심 판 결	부산고등법원 2011. 10. 13. 선고 2009나13835 판결
판 결 선 고	2013. 10. 31.

주 문

원심판결 중 온 타임 옵션제 미시행으로 인한 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

원심은 제1심판결을 일부 인용하여, 판시 사실들을 인정한 다음, (1) 피고가 원고 명의로 이 사건 사유지를 매입할 경우 그 비용을 부담하기로 한 것에서 나아가 매입의무

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2013-11-20

까지 부담하기로 약정하였다거나, 이 사건 사유지가 매입되지 아니함으로써 피고가 그 매입비용 상당을 부당이득하였다고 볼 수는 없고, (2) 가령 이 사건 사유지의 매입 여부가 조합원들의 무상지분율 내지 분담금에 영향을 미치는 바가 있다고 하더라도, 이 사건 사업 진행 과정에서 원고와 피고 사이에 이 사건 사유지를 매입하지 않음으로 인한 별도의 무상지분율 내지 분담금의 조정 없이 관리처분계획을 확정하고, 이를 기초로 조합원들과 이 사건 조합원 공급계약을 체결하고 난 뒤에 원고가 새삼스레 이 사건 사유지가 매입되지 않았음을 들어 피고에게 손해배상 또는 부당이득반환을 구할 수는 없다는 이유로, 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각하였다.

원심판결 이유를 을 제20호증의 1, 2(각 판결서)를 비롯하여 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심판단에 상고이유 주장과 같이 지분제 공사계약에서 무상지분 조정의무의 발생, 재건축조합총회의 결의 및 손해배상 또는 부당이득반환 청구권의 행사 시기나 소멸에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나고 필요한 심리를 다하지 아니한 잘못으로 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

원심은 제1심판결을 일부 인용하여, 판시 사실들을 인정한 다음, (1) 일반분양가가 상승되는 경우 피고가 조합원들에게 일반분양가 상승에 대한 객관적인 자료를 제시하고 조합원총회에서 일반분양가 상승에 관한 의결 절차를 거쳐 무상지분율 상향조정을 요청할 기회를 부여해야 할 계약상 의무가 있다고 인정할 만한 증거가 없고, (2) 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 공사계약 체결 당시 예정하였던 각 평형별 일반분양가와 입주자모집공고 당시 평당 평균분양가 사이에 그 금액이 현저하게 차이가 난다

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2013-11-20

고 인정하기도 어려우며, (3) 설령 평균분양가 사이에 현저한 차이가 난다고 하더라도 여러 절차를 거쳐 관리처분계획이 확정된 다음 이 사건 조합원 공급계약까지 체결되기에 이른 시점에서 일반분양가 상승에 따라 인정될 수 있는 무상지분 증가액을 손해배상 또는 부당이득으로 구할 수는 없다는 이유로, 원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각하였다.

원심판결 이유를 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심판단에 상고이유 주장과 같이 지분제 공사계약에서 무상지분 조정의무의 발생, 재건축조합총회의 결의 및 손해배상 또는 부당이득반환 청구권의 행사 시기나 소멸에 관한 법리를 오해하고 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등의 위법이 없다.

3. 상고이유 제3점에 대하여

가. 원심은 제1심판결을 일부 인용하여, 판시와 같은 사실들을 인정한 다음, (1) 피고가 온 타임 옵션(On-Time Option)제를 적용하기로 약정하였다고 하여 반드시 분양시점에 건축된 모델하우스와 별도로 입주시점에 새로운 모델하우스를 건축해야 할 의무가 있다고 인정할 만한 증거는 없고, (2) 2002. 8.경 일부 원고 조합원들이 피고가 설치한 샘플하우스를 방문하고 마감자재 등에 대한 의견서를 제출하였고, 원고의 전 조합장 C는 2002. 11. 8. 마감자재에 관한 조합원의 의견과 요구사항을 피고에게 통보하였으며 '마감자재 등은 이 사건 공사계약서에서 온 타임 옵션제를 채택하고 있으므로 일반분양시 개선할 것이며 이 사건 아파트 건축 후 견본 마감하여 조합에서 승인한 마감자재를 시공토록 하는 것으로 피고와 합의하였음'을 원고 조합원들에게 공고한 점, 피고가 당초 샘플하우스에서 제시하였던 것에 비하여 바닥 및 천정 마감재를 업그레이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2013-11-20

드 하고, 도어록을 최신형으로 변경하여 이 사건 아파트를 건축한 점 등에 비추어, 피고는 온 타임 옵션제 실시 여부에 관하여 원고의 동의를 받았고, 마감자재에 관한 원고의 의견도 수렴함으로써 원고와 피고 사이에 마감자재에 관한 협의가 이루어졌다고 할 것이므로, 달리 피고가 그러한 원고와의 협의와 다르게 최신마감자재를 사용해야 함에도 이를 사용하지 않았다는 등의 사정이 없는 한 피고가 온 타임 옵션제를 이행하지 않은 것이라고 볼 수 없다고 판단하였다.

나. 그런데 원심판결 이유와 아울러 적법하게 채택된 증거들을 종합하여 보면 다음과 같은 사실들을 알 수 있다.

(1) 원고와 피고가 체결한 A아파트 재건축사업 공사계약서 제21조 제2항은 "마감자재는 조합원분양분과 일반분양분을 동일 수준으로 적용하고, 시공은 피고가 건설한 D 견본주택 마감재와 동등 이상의 최신시설 및 자재를 사용한다"라고 규정하고 있고, 제22조 제1항은 "피고가 사용하는 건축자재는 한국공업규격표시제품(KS)을 원칙으로 하고, 마감자재는 신품이어야 하며, 규격표시가 제정되지 아니한 자재는 설계도서, 시방서상에 표시된 자재를 사용하기로 한다. 이때 온 타임 옵션제를 적용(단, 조합원 및 일반분양자가 동의할 경우)하되, 자재의 품절, 품귀 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 원고와 피고가 협의하여 공사비 인상을 수반하지 않는 범위 내에서 동등 이상의 유사한 타제품을 사용할 수 있다"라고 규정하고 있다.

(2) 피고가 제작하여 배포한 분양신청 안내를 위한 카탈로그에는 "온 타임 옵션제 : 일반분양 전 마감자재를 최신 디자인 및 신제품으로 교체해 드리겠습니다. 분양시점의 마감재와 입주시점의 마감재 유행이 다를까 고민이세요? B는 빠르게 변하는 마감재 트렌드 변화에 대응하고 조합원님의 개성과 취향을 존중하기 위해 '온 타임 옵션제'를 도

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2013-11-20

입하고 있습니다. 입주 전 품평회를 통해 마감품목을 최신자재로 교체하세요"라고 기재되어 있다.

(3) 원고의 전 조합장 C는 2002. 11. 8. 원고의 조합원들에게 '조합원 동·호수 추첨 일정 등 안내 및 조합원 분양시행 통보'라는 제목의 문서를 발송하면서 '모델하우스 방문 후 조합원 의견수렴 내용 및 개선사항 안내'를 첨부하였는데, 마감자재 등에 대한 조합원 의견 및 개선사항 부분에는 "마감자재 등은 우리 공사계약서에 온 타임 옵션제를 채택하고 있으므로 우선 1차로 일반분양시 개선할 것이며, 본 건물 신축 후 견본 마감하여 조합에서 승인한 마감자재를 시공토록 하기로 시공사와 합의됨"이라고 기재되어 있다.

(4) 이 사건 아파트는 2006. 2. 10. 준공되어 그 무렵 입주가 이루어졌는데, 피고는 2002. 8.경 모델하우스를 건축하여 원고 조합원들로 하여금 마감자재 등을 확인하도록 하였을 뿐 추가로 입주 전 품평회를 개최하는 등으로 원고 조합원들에게 마감품목을 최신자재로 교체할 기회를 제공하지 않았고, 아파트 신축 후 견본 마감을 하여 원고로부터 마감자재에 대한 승인을 받지 않았다.

다. 위와 같은 사실관계와 아울러 온 타임 옵션제는 분양 당시 채택한 마감재와 입주시점의 유행이 달라진 것에 따른 격차를 해소하기 위해 입주예정자들에게 새로운 유행의 마감재를 선택할 수 있는 기회를 제공하는 것을 그 내용으로 하는 것으로 보이는 사정 등을 종합하여 보면, 피고가 온 타임 옵션제 약정을 이행하였다고 하려면 단순히 분양당시에 모델하우스를 건축하고 원고 조합원들로부터 마감자재에 대한 의견을 수렴하여 이를 일부 반영한 것만으로는 부족하고, 적어도 입주시점에 즈음하여 품평회 등을 통하여 원고 조합원들에게 분양당시의 마감자재를 최신 마감자재로 교체할지 여부

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2013-11-20

를 선택할 수 있는 기회를 제공하였어야 하며, 이에 비추어 볼 때에 피고가 온 타임 옵션제 약정을 이행하지 않았다고 볼 여지가 충분하다.

그런데도 이와 달리, 원심은 그 판시와 같은 사정만으로 피고가 온 타임 옵션제를 이행하지 않은 것이라고 볼 수 없다고 판단하고 말았으니, 이러한 원심판단에는 온 타임 옵션제 약정에 의한 의무에 관한 해석을 그르치거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 하지 않을 수 없다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 상고이유 제4점에 대하여

원심은 제1심판결을 일부 인용하여, 판시와 같은 사실들을 인정한 다음, (1) 피고는 공급면적에서 지하층의 면적을 제외한 주택공급에 관한 규칙의 개정과 상관없이 위 규칙 개정 전과 동일한 분담금을 지급받고 원고 조합원들에게 동일한 아파트를 공급한 것으로 보아야 하고, 피고가 위법한 표시·광고를 하였다거나 부당한 이득을 취하였다고 보기 어려우며, (2) 가령 이 사건 사업제안서 및 설계개요도 제출 당시 위 개정 전 규칙에 의하여 공급면적에 포함되는 지하대피소를 설치하는 것을 전제로 무상지분율을 산정하였다가 이후 위 지하대피소 해당 면적이 공급면적에 포함되지 않는 지하주차장으로 사용되도록 함으로써 조합원들에게 실제 무상으로 공급될 면적보다 더 많은 면적이 무상으로 공급될 것처럼 보이게 하였고 따라서 다시 무상지분율을 조정할 필요성이 있었다고 하더라도, 별도의 지하대피소 미설치로 인한 무상지분율 등의 조정 없이 관리처분계획을 확정하고 나아가 이를 기초로 조합원들과 이 사건 조합원 공급계약을 체결하기에 이른 원고와 피고의 의사는 그때까지 원고와 피고 사이에 협의된 무상지분율을 그대로 확정하기로 한 것이라고 해석함이 상당하므로, 뒤늦게 원고가 무상지분율이

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2013-11-20

부당하게 산정되었음을 들어 피고에게 손해배상 또는 부당이득을 구할 수는 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심판단에 상고이유 주장과 같이 지분제 공사계약에서 무상지분 조정의무, 재건축조합총회의 결의 및 손해배상 또는 부당이득반환 청구권의 행사 시기나 소멸에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등의 사유로 판단을 그르침으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

5. 결론

그러므로 원심판결 중 온 타임 옵션제 미시행으로 인한 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하고, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신영철

대법관 이상훈

주 심 대법관 김용덕

대법관 김소영