

대전지방법원 서산지원 2020. 11. 25 선고 2019가단53810 판결 [계약금등 반환청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

원고들 소송대리인 변호사 남현우

피 고 F지역주택조합

소송대리인 법무법인 석률

담당변호사 박은식

변론 종결 2020. 11. 4.

판결 선고 2020. 11. 25.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는, 원고 A에게 5,759,000원, 원고 B에게 6,300,000원, 원고 C에게 28,600,000원, 원고

E에게 5,850,000원 및 이에 대하여 2016. 9. 1.부터, 원고 D에게 28,450,000원 및이에 대하여 2018. 7. 1.부터 각 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 사실인정

갑 제1호증, 을가 제1호증, 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음사실을 인정할 수 있다.

가. 피고 조합은 서산시 G 일원에서 지역주택조합아파트 건축 사업(이하 위 사업을 '이 사건 사업'이라 하고, 이 사건 사업으로 건축되는 아파트를 '이 사건 아파트'라 한다)을 시행하는 지역주택조합이다.

나. 주식회사 H(이하 'H'이라 한다)은 2017. 7. 무렵 이 사건 사업의 기존 업무대행사인 I 주식회사(이하 'I'라 한다)로부터 이 사건 사업에 관한 사업권을 양수하고 그 무렵부터 현재까지 이 사건 사업의 업무대행을 담당하고 있는 업무대행사이고, J 주식회사(이하 'J'이라 한다)는 2016. 2. 24. 무렵 피고 조합, 업무대행사, J 3자간의 자금관리대리사무계약을 체결하고 이 사건 사업에 관한 자금관리업무를 위임받은 신탁사이다.

다. 원고들은 아래 기재와 같이 피고 조합과 사이에 피고 조합이 원고들에게 이 사건 아파트 중 1세대를 공급하기로 하는 내용의 피고 조합 가입계약(이하 통틀어 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 조합에 가입하였고, 그 무렵 피고 조합에게 조합원부담금(계약금)을 지급하였다.

순 번	원고	계약일	납입금(원)	조합원부담금(원)
1	A	2016. 4. 14.	15,000,000	191,000,000
2	B	2016. 4. 17.	15,001,500	214,000,000
3	C	2016. 6. 25.	40,100,000	236,000,000
4	D	2018. 6. 4.	37,200,000	175,000,000
5	E	2016. 5. 9.	17,000,000	223,000,000

라. 그런데 원고들은 이 사건 계약과 관련하여 별지 가입계약서 기재가 포함된 가입계약서(이하 '이 사건 계약서'라 한다)를 작성하면서, 피고 조합, I, J 앞으로 '조합사업행정용역비는 추후 어떠한 경우라도 반환을 요청할 수 없음에 동의한다'는 내용이 포함된 자금집행 동의서를 작성·교부하였으며, 이후 피고 조합과 사이에 이 사건 사업의 업무대행사를 H으로 변경하는 데 합의하였다.

마. 한편 피고 조합의 조합규약에는 별지 조합규약의 기재가 포함되어 있다.

바. 원고들은 피고 조합에 이 사건 소장의 송달로써 이 사건 계약의 취소 또는 해제의 의사표시를 하였고, 이 사건 소장은 2019. 7. 9. 피고 조합에 송달되었다.

사. 한편 피고 조합은 2019. 12. 27. 조합원 수를 236명으로 하여 450세대의 아파트를 건설하는 내용의 주택조합설립인가를 받았다.

2. 주장 및 판단

원고들은, 아래 주장과 같이 이 사건 계약의 무효, 취소, 해제나 탈퇴로 인한 원상회복이나 부당이득반환을 청구하면서, 이 사건 계약이 해제될 경우 원고들이 피고 조합에 지급하기로 약정한 위약금을 손해배상액의 예정으로 보되 이를 계약금의 1/2(조합원부담금의 5%)로 계산한 후 원고들이 피고 조합에 이미 지급한 계약금에서 위와 같이 산정한 위약금을 공제한 나머지 금액을

청구하고 있다.

- 원고 A 청구금액: 5,759,000원(= 기지급금액 15,000,000원 - (이 사건 계약금 18,500,000원 × 1/2), 계산상 5,750,000원이다}
- 원고 B 청구금액: 6,300,000원(= 원고 B가 기지급하였다고 주장하는 금액 17,000,000원 - (이 사건 계약금 21,400,000원 × 1/2))
- 원고 C의 청구금액 28,600,000원(= 기지급금액 40,100,000원 - (이 사건 계약금 23,600,000원 × 1/2), 계산상 28,300,000원이다}
- 원고 E의 청구금액 5,850,000원(= 기지급금액 17,000,000원 - (이 사건 계약금 22,300,000원 × 1/2))
- 원고 D의 청구금액 28,450,000원(= 기지급금액 37,200,000원 - (이 사건 계약금 17,500,000원 × 1/2))

가. 약관의 규제에 관한 법률 위반 주장

1) 원고들의 주장

이 사건 계약서 제5조(계약기간), 제12조 제4항(조합원 가입계약 해지 시의 위약금 귀속), 제12조 제5항(조합원의 탈퇴 처리) 및 이 사건 계약서에 첨부된 자금집행 동의서 중 '조합사업 행정용역비는 추후 어떠한 경우라도 반환을 요청할 수 없음에 동의 한다'는 부분은 약관의 중요한 내용으로서 피고 조합이 원고들에게 이를 설명할 의무가 있는데 이를 설명하지 않아 이 사건 계약은 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다) 제3조 제4항에 위반되어 무효이다.

또한 피고 조합규약 제12조 및 이 사건 계약서 제12조는 원고들의 계약 해제나 해지를 부당하게 제한하거나 피고 조합의 해제 또는 해지로 인한 피고 조합의 원상회복의무나 손해배상의무를 부당하게 경감하는 내용이므로, 이 사건 계약은 약관규제법 제9조에 위반되어 무효이다.

2) 판단

원고들이 제출한 증거만으로는, 피고 조합에게 위 계약서 내용이나 자금집행 동의서를 설명할 의무가 있다거나(대법원 2018. 6. 19. 선고 2018다201610 판결 등 참조), 위 계약서 내용이 약관규제법

제9조에 위반된다거나, 원고들의 주장처럼 약관규제법 위반이 존재하더라도 조합원부담금 지급의 원인이 된 이 사건 계약 자체를 무효로 보아야 할 만한 구체적 사정의 존재를 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 주택법 위반 주장

1) 원고들의 주장

H이 성실하게 업무를 수행하지 않았고, 피고 조합이 관할관청에 조합원 모집 신고를 하지 않았으며 사업시행 관련 자료를 공개하지 않았으므로, 이 사건 계약은 주택법 제11조의2, 제11조의3, 제12조에 위반되어 무효이다.

2) 판단

원고들이 제출한 증거만으로는, 피고 조합의 의무 위반을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장도 이유 없다.

다. 기망 또는 착오 주장

1) 원고들의 주장

피고 조합은 이 사건 계약 무렵 이 사건 사업에 관해 1 2018년도 착공, 2020년입주로 사업기간이 짧고, 2 주변아파트보다 분양가가 현저하게 저렴하며, 3 총 990세대의 대규모 단지로서 투자가치가 높으며, 4 사업부지가 90% 정도로 충분히 확보되었고, 5 주택법에 의하면 사업계획승인 전인 조합원모집단계에서는 동호수 지정이 불가능한데 가능한 것처럼 고지하였을 뿐만 아니라, 위와 같이 고지한 의무를 이행할 수없는데도 이행할 수 있는 것처럼 원고들을 기망하거나 착오에 빠지게 하여 이 사건 계약을 체결하였으므로, 이 사건 계약을 취소한다.

2) 판단

원고들이 제출한 증거만으로는, 기망이나 착오를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장도 이유 없다.

라. 채무불이행 주장

1) 원고들의 주장

피고 조합이 원고에게 이 사건 계약시 위 다.의 1)항 기재와 같이 약정하였는데이를 이행하지 않으므로, 이 사건 계약을 해제한다.

2) 판단

원고들이 제출한 증거만으로는, 피고 조합이 원고들에게 위와 같이 고지하였더라도 그 불이행이 이 사건 계약에서 주된 채무의 불이행이라고 볼 수 없으므로(대법원2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등 참조), 이를 이유로 이 사건 계약을 해제할 수는 없으므로, 원고들의 위 주장도 이유 없다.

마. 사정변경 또는 이행불능 주장

1) 원고들의 주장

피고 조합은 앞으로도 상당 기간 내에 이 사건 계약에 따른 채무를 이행하기 어려운데, 이는 현저한 사정변경이 발생한 경우 또는 피고들의 채무가 이행불능이 된 경우에 해당하므로, 사정변경 또는 이행불능을 이유로 이 사건 계약을 해제한다.

2) 판단

원고들이 제출한 증거만으로는, 피고 조합의 의무이행이 불가능하게 되었다거나 이 사건 각 가입계약을 해제할 만한 중대한 사정변경(대법원 2010. 12. 9. 선고 2009다75321 판결 등 참조)이 발생하였다고 볼 수 없으므로, 원고들의 위 주장도 이유 없다.

바. 손해배상 예정액의 감액 주장

1) 원고들의 주장

원고들은 이 사건 계약해제로 인하여 피고 조합에게 이 사건 계약이 정한 위약금을 반환할 의무가 있는데, 이는 손해배상 예정액에 해당하고, 위에서 원고들이 주장한 피고 조합의 기망행위, 이 사건 아파트의 준공지연이라는 현저한 사정변경, 약관규제법과 주택법 위반, 조합원 모집의 불법성, 탈퇴한 조합에 대한 부담금 전액반환, 조합원부담금 산정기준의 불명확성, 업무대행비지급의 불법성,

K조합원의 추가가입으로 인한 기존조합원의 손해, 다른 조합원들과 원고들 사이의 형평성을 고려할 때 원고들의 위약금은 조합원부담금의 5%로 감액되어야 한다.

2) 판단

위 증거들에 의하면, 이 사건 계약에서 정한 계약금의 액수가 조합원분담금의 10%로써 다른 매매계약이나 분양계약에 비하여 과다하고 보이지 않는 점, 이 사건 계약의 특성상 그 지연이 예상되었던 점, 피고 조합의 기망행위가 인정되지 않는 점을 알 수 있고, 이런 사정을 종합하면, 원고들이 피고 조합에 지급할 손해배상 예정액을 조합원분담금의 5%로 정하여야 한다는 원고들의 위 주장은 이유 없다(대법원 1993. 1.15. 선고 92다36212 판결 등 참조).

사. 탈퇴 주장

1) 원고들의 주장

원고들은 2019. 6. 무렵 이 사건 사업에서 탈퇴하였으므로, 이 사건 계약에 따른 권리·의무의 주체가 될 수 없다.

2) 판단

갑 제13호증의 기재에 의하면, 원고들이 2020. 9. 21. 피고 조합에 탈퇴의사를 표시한 사실만 인정할 수 있을 뿐이지 원고들이 제출한 증거들만으로는, 원고들의 탈퇴가 피고 조합규약에 정한 절차를 거쳤거나 그에 따라 반환금지급시기가 도래하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 이유없다.

3. 결론

원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 김진혜