

서울중앙지방법원 2024. 12. 9 선고 2024가단5015400 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 해율

담당변호사 신정수

피고1. B지역주택조합

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 장예린

변론 종결2024. 11. 25.

판결 선고2024. 12. 9.

주 문

- 원고의 피고 B지역주택조합에 대한 청구를 기각한다.
- 원고의 피고 주식회사 C에 대한 주위적 청구를 기각하고, 피고 주식회사 C에 대한 예비적 청구의 소를 각하한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 35,000,000원과 이에 대하여 2024. 1. 2.부터 이 사건 소장 부분

송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B지역주택조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 나주시 D 일대에서 지역주택조합 공동주택을 건립하여 분양하는 사업의 시행자이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 신탁회사'라 한다)은 피고 조합과 사이에 자금관리 대리사무 계약을 체결하여 위 사무를 처리하는 회사이다.

나. 원고와 피고 조합은 2022. 12. 11. 아래와 같은 내용을 포함하는 지역주택조합 가입계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

나주시 D 일원에 (가칭)B 지역주택조합 아파트를 건립함에 있어 사업시행자인 (가칭)B 지역주택조합(갑)과 조합가입을 신청하는 조합원(을)은 향후에 건립 예정인 조합아파트 1세대분에 대하여 상호 신의성실의 원칙에 입각하여 다음과 같이 지역주택조합 가입계약을 체결한다.

목적물: 전용면적 84㎡

제1조 [목적]

본 계약의 체결은 주택법 제11조 및 동법 시행령 제21조 제1항의 규정에 따라 조합원을 모집하고 조합아파트 건립사업을 원활히 추진하기 위하여 을의 실무적인 업무사항을 갑에게 위임하고, 갑은 이를 수임하여 을이 원활하게 아파트에 입주할 수 있도록 성실히 업무를 추진함을 그 목적으로 한다.

제2조 [목적물의 표시 및 사업개요 및 토지확보 현황]

1. 목적물: 나주시 E (가칭)B 지역주택조합 아파트 1세대분
2. 위치: 나주시 D 일원
3. 사업면적: 25,902.00㎡²
4. 연면적: 85,612,87 ㎡²
5. 총세대수: 537세대(예정)

6. 건축규모: 지하 2층 ~ 지상 20층

7. 토지확보현황: 24,596.35m²

※ 상기 토지확보현황은 2022. 11. 14. 토지사용권원 기준이며, 국유지는 제외된 비율임.

국·공유지는 유관부서와 협의하여 추후 확보 예정. 사업계획승인신청 전 95% 이상 확보 예정. 상기 사업개요는 인·허가 과정에서 변경될 수 있으며 사업계획 승인 시 최종 확정됨.

제4조 [시공예정사 및 신탁사 선정]

2. 조합의 자금관리 신탁사를 총회 의결하여 추인을 받은 후 '(주)C'으로 선정하며, 본 계약은 조합원 가입계약서 제3조5항에 따라 권한위임을 받은 갑이 을을 대표하여 '(주)C'과 자금관리 대리사무 계약을 체결한다.

제9조 [조합원 분담금 납부일정 및 관리]

11. 을은 조합원 분담금의 납부일정에 따라 착오 없이 아래의 지정된 계좌에 납부하여야 한다.

가입비: 우리은행(계좌번호 1 생략)예금주 (주)C

분담금: 우리은행(계좌번호 2 생략) 예금주 (주)C

업무대행비: 우리은행(계좌번호 3 생략) 예금주 (주)C

14. 조합원 분담금 납부일정표 중 계약금 부분

계약금: 1차(계약시) 15,000,000원

2차(계약후 15일 이내) 20,000,000원

3차(창립총회 개최 후 15일 이내) 40,000,000원

제13조 [해약 및 손해배상]

2. 을의 사정에 의해 자진하여 탈퇴하고자 할 때는 15일 전에 갑에게 조합탈퇴용 인감증명서를 첨부하여 조합탈퇴서를 제출하여야 하며, 이 경우 조합규약에 따라 처리하며, 이외의 방법으로 탈퇴는 인정하지 아니한다.

다. 피고 조합은 이 사건 계약 체결 시 아래와 같은 내용이 담긴 보증서(이하 '이 사건 보증서'라 한다)를 교부하였다.

만일, 2023년 내에 사업계획 승인 접수가 이루어지지 않을 경우, 조합 가입 시 기납부한 금액을

환불할 것을 보증합니다.

(상기 조건은 위 기한에 명시된 사업계획 승인 접수 전까지 가입 조합원의 97% 이상이 3회차 계약금까지 지정기일 내에 납부한 경우에 한함. 다수 미납에 의해 소유권 이전 등 사업이 지연될 경우 제외함.)

라. 원고는 2022. 12. 11.부터 2022. 12. 30.까지 계약금 1차 및 2차 합계 35,000,000원을 납입하였다.

마. 피고 조합은 현재까지 사업계획 승인 접수를 하지 못하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 청구원인

가. 피고 조합에 대하여

이 사건 보증서에서 정한 바에 따라 2023년 내에 사업계획 승인 접수가 이루어지지 않았으므로, 피고 조합은 원고에게 기 납부한 금액을 환불할 의무가 있다.

나. 피고 신탁회사에 대하여

1) 주위적 청구 원고는 계약금을 피고 신탁회사의 계좌로 직접 입금하였고 이 사건 계약이 해제된 이상 피고 신탁회사가 원고로부터 지급받은 돈은 소급하여 법률상 원인 없이 지급받은 돈이 되므로 피고 신탁회사는 원고에게 기 납부한 돈을 반환하여야 한다.

2) 예비적 청구 원고의 피고 조합에 대한 환불권 또는 계약금반환청구권을 피보전채권로 하여 피고 조합의 피고 신탁회사에 대한 자금관리 대리사무 계약에 기한 신탁재산반환청구권을 대위 행사하는바, 피고 신탁회사는 원고에게 기 납부한 돈을 지급하여야 한다.

다. 피고들의 공동 지급의무

피고들은 공동하여 원고에게 원고가 기 납부한 35,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 조합의 환불의무 발생 여부

1) 살피건대, 이 사건 보증서에 따르면 피고 조합은 2023년 내에 사업계획 승인 접수가 이루어지지

않을 경우 조합 가입 시 기 납부한 금액을 환불할 것을 보증하였고, 2023년 내에 사업계획 승인 접수가 없었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 조합은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 기 납부한 계약금 35,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고들은 이 사건 보증서에서 정한 조건을 성취하지 못하였다고 항변하므로 보건대, 이 사건 보증서에서는 '위 기한에 명시된 사업계획 승인 접수 전까지 가입 조합원의 97% 이상이 3회차 계약금까지 지정기일 내에 납부한 경우에 한함'이라고 하여 그 환불 조건을 명시하고 있는바, 위 조건이 성취되었다는 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 현재로서는 위 조건이 성취되었다고 인정되지 아니한 이상 피고 조합의 이 사건 보증서에 기한 환불의무는 발생하지 아니한다. 피고들의 항변은 이유가 있다.

3) 원고는 이에 대하여, 피고 조합이 이 사건 계약에서 정해진 3차 계약금 납부기일을 임의로 변경함으로써 위 조건을 성취하지 못하였는바, 위 조건을 성취하지 못한 것은 피고 조합에 그 귀책사유가 있으므로 피고 조합은 원고에게 계약금을 반환해야 한다고 재항변한다. 보건대, 이 사건 계약에 따르면 3차 계약금의 납부기일은 당초 '창립총회가 개최된 후 15일 이내'였으나, 갑 제6~8호증의 각 기재에 따르면 피고 조합이 2023. 8. 4. 지역주택조합 조합원 모집 변경 공고를 내면서 3차 계약금 지급기일을 '별도 지정일'로 변경한 사실, 피고 조합이 2023. 11. 15. 창립총회를 개최한 사실을 알 수 있다. 그런데, 이 사건 계약에 따르더라도 3차 계약금의 납부기일은 창립총회가 개최된 후 15일 이내인바, 피고 조합의 창립총회가 개최된 2023. 11. 15.부터 15일이 되는 2023. 11. 30.까지 가입 조합원의 97% 이상이 3회차 계약금까지 지정기일 내에 납부한 사실이 인정되지 아니하므로, 3차 계약금의 납부기일이 변경되지 아니하였더라도 이 사건 보증서에서 정한 환불조건이 성취되지 아니하였다. 피고 조합의 귀책사유로 조건이 성취되지 아니하였다는 원고의 재항변은 받아들이기 어렵다.

나. 피고 신탁회사의 부당이득반환의무 내지 신탁재산반환의무의 발생 여부

앞서 본 바와 같이, 원고의 피고 조합에 대한 환불청구권이 아직 성립하지 아니하였으므로, 이를 전제로 하는 피고 신탁회사의 원고에 대한 부당이득반환의무는 성립하지 아니 한다.

나아가, 원고의 피고 조합에 대한 환불청구권이 아직 성립하지 아니하므로 이를 피보전권리로 하는

원고의 대위권 행사는 그 피보전권리가 성립하지 아니하여 부적법하다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 조합에 대한 청구 및 피고 신탁회사에 대한 주위적 청구는 각 이유 없어
기각하고, 원고의 피고 신탁회사에 대한 예비적 청구는 부적법하여 각하하기로 하여 주문과 같이
판결한다.

판사김승곤