

수원지방법원 평택지원 2021. 5. 11 선고 2020가단60664 판결 [계약금등 반환청구]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 법무법인 카이로스 담당변호사 이재원

피 고 G지역주택조합

소송대리인 법무법인 법여울 담당변호사 김수미

변 론 종 결 2021. 4. 13.

판 결 선 고 2021. 5. 11.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 31,000,000원, 원고 B에게 20,000,000원, 원고 C에게 31,000,000원, 원고 D에게 18,000,000원, 원고 E에게 18,000,000원, 원고 F에게 33,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 5. 19.부터 2021. 5. 11.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고들이 5%, 피고가 95%를 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 주문 제1항 기재 각 해당 돈 및 이에 대하여 2017. 4. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고의 조합설립인가 및 사업계획승인 등

피고는 평택시 H 일원을 사업부지로 하여 공동주택 610세대 등 건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 목적으로 설립된 지역주택조합으로, 평택시로부터 2014. 7. 18. 조합설립인가를, 2017. 4. 10. 사업계획승인을 각 받았고, 2020. 5. 27. 평택시에 착공예정일을 ‘2020. 5. 31.’로 한 착공신고를 하였다.

나. 원고들과 피고 사이의 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 및 계약금 등 납부

(1) 원고 A은 2015. 8. 3. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 ‘전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: I호’로 정하여 ‘시공예정사: J 주식회사(이하 ’J‘)이라 한다), 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원’의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 31,000,000원을 지급하였다.

(2) 원고 B은 2015. 7. 28. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 ‘전용면적: 74.89㎡, 동 · 호수: K호’로

정하여 '시공예정사: J, 분담금: 195,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금으로 20,000,000원을 지급하였다.

(3) 원고 C은 2013. 7. 18. 피고(당시 추진위원회)와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: L호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 31,000,000원을 지급하였다.

(4) 원고 D는 2015. 8. 3. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: M호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 18,000,000원을 지급하였다.

(5) 원고 E는 2015. 8. 4. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: N호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 18,000,000원을 지급하였다.

(6) 원고 F는 2015. 8. 3. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: M호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 33,000,000원을 지급하였다.

다. 원고들과 피고 사이의 제2차 지역주택조합 가입계약 체결

(1) 원고 A은 2017. 3.경 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.91㎡, 동 · 호수: O호'로 정하여 '시공사: P 주식회사(이하 'P'이라 한다), 분담금: 192,300,000원'의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 31,000,000원으로 계약금 15,000,000원과 제1차 중도금 16,000,000원이 지급된 것으로 같음하였다.

(2) 원고 B은 2017. 3.경 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 74.98㎡, 동 · 호수: K호'로 정하여 '시공사: P, 분담금: 239,700,000원'의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 20,000,000원으로 계약금 20,000,000원이 지급된 것으로 같음하였다.

(3) 원고 C는 2017. 3.경 피고와 사이에 분양받을 아파트를 ‘전용면적: 59.91㎡, 동·호수: L호’로 정하여 ‘시공사: P, 분담금: 192,300,000원’의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 31,000,000원으로 계약금 15,000,000원과 제1차 중도금 16,000,000원이 지급된 것으로 갈음하였다.

(4) 원고 D는 2017. 3.경 피고와 사이에 분양받을 아파트를 ‘전용면적: 59.91㎡, 동·호수: M호’로 정하여 ‘시공사: P, 분담금: 202,300,000원’의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 18,000,000원으로 계약금 18,000,000원이 지급된 것으로 갈음하였다.

(5) 원고 E는 2017. 8. 23. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 ‘전용면적: 59.91㎡, 동·호수: N호’로 정하여 ‘시공사: P, 분담금: 202,300,000원’의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 18,000,000원으로 계약금 18,000,000원이 지급된 것으로 갈음하였다.

(6) 원고 F는 2017. 8. 23. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 ‘전용면적: 59.91㎡, 동·호수: Q호’로 정하여 ‘시공예정사: P, 분담금: 202,300,000원’의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 33,000,000원으로 계약금 18,000,000원, 1차 중도금 15,000,000원이 지급된 것으로 갈음하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 6, 15 내지 19호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

주위적으로, 원고들과 피고는 제2차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 ‘본 계약의 효력은 상기 조합원 2차 중도금까지 완납한 후에 발생한다’(제3조 제5항)라고 약정하였는데, 원고들은 피고에게 지급기일까지 2차 중도금을 지급하지 않았고, 이 사건 소로써 2차 중도금을 지급할 의사가 없다는 것을 명백히 하므로, 원고들과 피고 사이의 지역주택조합 가입계약은 조건의 불성취로 효력이 발생하지 않는다.

예비적으로, 피고는 원고들에게 제2차 지역주택조합 가입계약에 명시된 분담금을 초과하는 분담금의

지급을 내용으로 하는 새로운 지역주택조합 가입계약을 체결할 것을 요구하고 있는바, 이는 피고가 제2차 지역주택조합 가입계약을 이행하지 않겠다는 의사를 표시한 것이므로, 원고들은 이 사건 소로써 지역주택조합 가입계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고들에게 부당이득반환으로서 원고들이 위 지역주택조합 가입계약에 따라 지급한 계약금 등의 금원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 주위적 청구에 대한 판단: 조건불성취로 인한 지역주택조합 가입계약의 무효

가. 청구원인에 대한 판단

(1) 앞서 든 증거들, 을 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 아래와 같은 사실들이 인정된다.

① 원고들과 피고는 2013. 7. 18.부터 2015. 8. 4.까지 시공예정사를 'J'로 정한 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였는데, 2015. 8. 13. 개최된 피고의 임시총회에서 시공사를 'J'에서 'P'로 변경하는 결의가 이루어지자, 2017. 3.경부터 2017. 8. 23.까지 시공사를 'P'로 정한 제2차 지역주택조합 가입계약을 다시 체결하였다.

② 제1차 지역주택조합 가입계약에 따른 조합원 분담금은 '전용면적: 59.93㎡' 기준으로 '162,000,000원', '전용면적: 74.89㎡' 기준으로 '195,000,000원'이었는데, 제2차 지역주택조합 가입체결에 따른 조합원 분담금은 '전용면적: 59.91㎡' 기준으로 '192,300,000원' 내지는 '202,300,000원', '전용면적: 74.98㎡' 기준으로 '239,700,000원'으로 각 증액되었다.

③ 제2차 지역주택조합 가입계약서 중 제3조 제5항은 '본 계약의 효력은 상기 조합원 2차 중도금까지 완납한 후에 발생한다.'라고 기재되어 있고, 제18조 제2항은 '이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 피고와 P의 공사도급계약서, 조합원 기가입계약서(제1차 지역주택조합 가입계약서를 지칭), 조합 규약, 금융기관과 체결한 약정서, 자금관리대리사무계약서 등에 따른다.'라고 기재되어 있다.

(2) 나아가 위 사실들에다가 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 보태어 보면, 원고들과 피고 사이의 지역주택조합 가입계약은 제2차 지역주택조합 가입계약 체결에 따라 조합원들인 원고들이 '2차 중도금을 납부'하는 것을 효력발생조건으로 하는 계약으로 변경된 것으로

인정되고, 나아가 원고들이 피고에게 2차 중

도금을 지급기일까지 지급하지 않았고, 이 사건 소로써 2차 중도금을 지급할 의사가 없다는 것을 명백히 한 것은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고들과 피고 사이의 지역주택조합 가입계약은 무효로 확정되었다고 할 것이다.

① 제2차 지역주택조합 가입계약은 제1차 지역주택조합 가입계약에서 정한 시공사를 P로 변경 및 확정하기 위한 것 외에도, 앞서 인정한 바와 같이 지역주택조합 가입계약에서 가장 중요한 사항이라 할 수 있는 조합원 분담금을 증액하고, 다른 계약 내용을 일부 변경하기 위해서 체결되었던 것으로 보인다.

② 실제로 제2차 지역주택조합 가입계약은 제1차 지역주택조합 가입계약에 따른 조합원 분담금을 약 20% 내외로 증액하고, 동·호수를 변경하였으며, 원고들이 제1차 지역주택조합 가입계약에 따라 납부했던 계약금 등으로 계약금 및 중도금을 지급한 것으로 같음하여 체결되었고, 제18조 제2항에서는 ‘이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 … 조합원 기가입계약서 … 등에 따른다.’라고 명시하였다.

③ 위와 같은 계약 조항에 따르면, 원고들과 피고 사이의 지역주택조합 가입계약은 제2차 지역주택조합 가입계약의 내용과 위 가입계약에 명시되지 않은 사항에 관하여는 제1차 지역주택조합 가입계약 내용 등에 따를 것이므로, 제2차 지역주택조합 가입계약 제3조 제5항은 위 가입계약을 다시 체결하면서 새롭게 명시된 계약 조항으로서 제1차 지역주택조합 가입계약의 내용에 우선하여 적용된다고 할 것이다.

④ 이에 대하여 피고는, 제2차 지역주택조합 가입계약 제3조 제5항은 조건의 성취 여부가 원고들의 일방적인 의사에 따라 정해지는 것으로서 무효라거나, 불공정한 계약 조항으로서 무효라는 취지로 주장하면서, 제1차 지역주택조합 가입계약에 따라 계약금을 납부한 이상 이미 계약이 효력이 발생하였다고 주장한다.

⑤ 그러나 계약의 효력발생시기를 계약금 납부시기로 할 것인지 또는 중도금 납부시기로 할 것인지는 당사자들이 그 의사에 따라 자유롭게 정하는 것이므로, 원고들과 피고가 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하면서 계약의 효력발생시기를 변경한 것은 그대로 유효하고, 아울러 지역주택조합

건설사업의 특성과 지역주택조합 가입계약이 체결되기까지의 과정 등에 비추어 볼 때, 위 계약 조항은 오히려 피고측에서 조합원들로 하여금 기한 내에 반드시 2차 중도금을 납부하도록 하기 위해 삽입한 계약 조항으로 보이므로, 위 계약 조항이 원고들의 일방적인 의사에 따른 조건으로서 무효라거나 불공정한 계약 조항으로서 무효라고 볼 수도 없다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는, 원고들이 2차 중도금을 납입하지 않았고, 분담금이 추가로 증액된 새로운 지역주택조합 가입계약의 체결을 거부함으로써 피고의 총회에서 원고들을 제명하는 결의가 이루어졌으므로, 피고의 규약에 따라 추가 분담금이 포함된 조합원 분담금액 전액에서 20%의 금액을 위약금으로 물취하면 원고들에게 반환할 계약금 등이 남아있지 않고, 설령 반환할 부분이 있다고 하더라도 건설될 아파트의 사용검사 시에 반환할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 인정한 바와 같이 원고들과 피고 사이의 지역주택조합 가입계약 자체가 조건의 불성취로 그 효력이 발생하지 않는 이상 피고가 원고들을 제명하는 결의는 이미 무효로 존재하지 않은 계약관계에 관한 것으로서 아무런 효력이 없다. 따라서 이를 전제로 하는 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

다. 소결

그러므로 피고는 원고들에게 부당이득반환으로서 원고들이 지급한 계약금 등 주문 제1항 기재 각 해당 돈 및 이에 대하여 원고들의 반환을 구하는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2020. 5. 19.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2021. 5. 11.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 소 제기 전에 피고에 대하여 지역주택조합 가입계약에 따른 계약금 등의 반환을 구하는 의사를 표시하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 지연손해금 청구 중 '2017. 4. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지')

부분은 받아들이지 않는다).

4. 예비적 청구에 대한 판단: 피고의 이행의사 결여를 원인으로 한 지역주택조합 가입

계약의 해제

살피건대, 피고가 원고들에게 제2차 지역주택조합 가입계약에 명시된 분담금을 초과하는 분담금의 지급을 내용으로 하는 새로운 지역주택조합 가입계약을 체결할 것을 요구하였다는 사정만으로는, 원고들과의 지역주택조합 가입계약을 이행하지 않겠다는 의사를 표시하였거나, 위 계약에 따른 의무를 불이행하였다고 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 예비적 주장은 나머지 부분에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 부분은 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유지상