

울산지방법원 2020. 9. 3 선고 2019나14486 판결 [계약금반환등 청구의소]

재판경과

울산지방법원 2020. 9. 3 선고 2019나14486 판결

울산지방법원 2019. 8. 23 선고 2018가단72590 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 손영재

피고, 항소인B 지역주택조합

소송대리인 법무법인 더정성

담당변호사 신강식

변론 종결2020. 7. 23.

판결 선고2020. 9. 3.

제1심판결울산지방법원 2019. 8. 23. 선고 2018가단72590 판결

주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 65,105,000원과 이에 대하여 2018. 12. 22.부터 2020. 9. 3.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 30%는 원고, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항 중 금전 지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 92,160,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 울산 중구 C 일대에서 주택법상 주택건설사업을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합이다.

나. 원고는 2015. 10. 23. 피고의 추진위원회인 (가칭)B지역주택조합과 사이에 위 사업으로 건축될 아파트 D동 E호 84㎡에 관하여 공급가액을 3억 7,295만 원으로 하여 피고의 조합원으로 가입하는 계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하고 분담금으로 8,740만 원, 행정용역비로 1,500만 원, 합계 1억 240만 원을 납입하였다.

다. 이 사건 가입계약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

이 사건 가입계약

갑: (가칭) B 지역주택조합

을: 원고

제7조【조합원 분담금 및 관리】

① '을'은 다음과 같이 조합원 신청금, 분담금과 행정용역비 증도금 및 잔금을 아래의 해당 약정일 내에 본조 제1항 3호의 계좌로 납부하여야 한다.

1. 조합원 계약금 및 행정용역비

63m ²			5,000	10,000	20,000	5,000	28,300	
84m ²	D E	372,950	5,000	10,000	25,000	5,000	37,400	

2. 조합원 증도금 및 잔금

63m ²	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	28,907	
84m ²	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	37,640	

3. 조합원 신청금, 행정용역비 및 분담금 납입계좌

조합원 신청금	G 은행	H	I
조합원분담금(증도금/잔금)	G 은행	J	I
행정용역비	G 은행	K	I

제10조 [해약 및 손해배상]

① 갑은 을이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며 이때 을은 갑의 주택조합원 자격이 상실되며, 이에 을은 일체의 민형사상 이익을 제기할 수 없다.

5. 관련 법규 및 규약에 의거 주택조합의 자격을 상실하였을 때

③ 읍이 본조 1항 내지 2항에 해당하여 조합원 자격을 상실하거나 탈퇴할 경우 읍이 기 납입한 조합원 부담금 중 계약금액의 10%를 조합 또는 추진위의 운영비로 공제한 후 금원을 본인 통장계좌로 환불처리하며, 환불시기는 조합원 또는 일반분양자가 대체되어 입금이 완료되었을 때 환불기로 한다. 단 중도금 또는 기타 연체이자 등의 비용이 기 납입금을 초과할 경우 환불금은 없다.

제16조 [기타]

④ 본 계약과 (가칭) B 지역주택조합 규약은 상호 보완적인 효력을 가지며, 계약서와 조합규약이 상호 충돌하는 경우에는 본 계약을 우선으로 한다.

라. 피고는 2017. 5. 30. 주택조합설립인가를 받아 지역주택조합으로 설립되었고, 피고의 추진위원회가 체결한 조합원 가입계약에 따른 권리·의무를 그대로 승계하였다. 피고의 조합규약(이하 '이 사건 규약'이라 한다) 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

이 사건 규약

제7조(용어의 정의)

이 규약에서 사용하는 용어의 의미는 다음과 같다.

4. 부담금(조합비): 조합운영비, 토지 매입비, 건축비, 용역비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액

7. 행정용역비 : 조합원이 납부하는 조합원 부담금 외에 조합의 사업시행을 위해 행정용역사에게 조합원이 납입하는 금액

제8조(조합원의 자격)

조합원의 자격요건은 주택법령에 정한 조합원의 자격요건을 말하며 다음 각 호와 같다.

주택(관계)법령이 변경되는 경우 변경되는 사항에 의한다.

1. 주택조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주시까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자. 다만, 주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

제12조(조합원의 탈퇴자격상실·제명)

② 관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동상실된다.

④ 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 제7조 제4호의 부담금(조합비)총액의 10분의 1의 금액을 공제한 잔액을 환급하고 그 잔액을 이자 없이 탈퇴자 본인 계좌로 환불처리되며, 조합설립인가 전에는 환급청구일로부터 15일 이내에, 조합설립인가 후에는 조합 가입계약서의 내용에 의하여 환급청구일로부터 30일 이내에 지급한다. 단, 조합설립인가일 기준하여 관계법령에 의거 조합원의 자격 확인으로 적합하지 않은 가입자에 대해서는 기 납입한 금액을 조합원이나 일반분양자가 대체되어 입금이 완료된 상황일로부터 15일 이내에 환불한다.

제61조(효력 발생)

본 규약은 주택조합 추진위원회와 체결한 조합원가입계약 시 작성한 조합가입계약서, 각서, 위임장, 각종 동의서 등은 이를 인준, 승인한 것으로 보고 조합원 가입 시부터 효력이 발생한다.

마. 원고는 2018. 3. 15. 울산 북구 F에 있는 아파트에 관하여 분양계약을 체결함으로써 아파트 2세대를 소유하게 되어 피고의 조합원 자격을 상실하게 되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 경우 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 환급금 반환청구권의 발생

위 기초사실에 의하면 원고는 피고의 조합원 지위를 상실하였으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 가입계약 및 이 사건 규약 중 관련 규정에 따라 원고가 납입한 돈을 반환할 의무가 있다.

나. 환급금 반환의 범위

1) 당사자의 주장 원고는 이 사건 가입계약서 제10조 제3항에 따라 피고가 반환하여야 할 금액은, 원고의 납입금 1억 240만 원에서 위 금액의 10분의 1인 1,024만 원을 공제한 금액인 9,216만 원이라고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 규약 제12조 제4항에 따라 공제되어야 하는 금액은 공급가액인 3억

7,295만 원의 10분의 1인 37,295,000원이고, 위 남은 금액 50,105,000원(= 1억 240만 원 - 37,295,000원)에서 조합원 분담금과 관련이 없고 행정용역사에 지급되는 행정용역비 15,000,000원이 추가로 공제되어야 한다고 주장한다.

2) 부담금 총액의 10분의 1 위 기초사실 및 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 원고가 이미 납입한 돈 1억 240만 원에서 피고의 주장대로 이 사건 규약 제12조 제4항에 따라 공급가액의 10%에 해당하는 37,295,000원이 공제되어야 한다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 규약 제12조 제4항은 환급금의 범위와 관련하여 '위 규약 제7조 제4호의 부담금(조합비) "총액"의 10분의 1의 금액'을 공제한 잔액을 환급한다고 규정하고 있다.

② 이 사건 가입계약 제16조 제4항은 '이 사건 가입계약과 이 사건 규약은 상호 보완적인 효력을 가진다고 규정하고 있는데1), 위 가입계약 제10조 제3항은 '조합원이 기 납입한 조합원 분담금 중 계약금액의 10%를 조합 또는 추진위원회의 운영비로 공제'하는 것으로 규정하고 있다. 문언상 '기 납입된 조합원 분담금'은 공제의 대상 및 환급의 기준이 되는 금액이고, '계약금액의 10%'는 공제되는 금액임이 명백하므로, 원고의 주장과 같이 원고가 이미 납입한 돈 중 10%를 공제한 나머지를 환급하는 것으로 해석할 아무런 근거가 없다.

③ 원고의 주장처럼 해석하게 되면 조합원마다 자격상실 시기나 분담금 최종 납부시기에 따라 공제되어야 할 금액이 달라지는바 조합원 자격을 상실한 조합원들 사이에 형평에 반하게 된다.

3) 행정용역비 15,000,000원 을 제6호증의 기재에 의하면 원고는 피고와 이 사건 계약을 체결하면서 행정용역비는 어떠한 경우라도 환불 요청을 할 수 없다는 내용의 동의서에 서명·날인한 사실을 인정할 수 있다.

그러나, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 환급의 기준이 되는 원고가 납입한 돈 즉, 이 사건 규약 제7조 제4호 부담금(조합비)에는 피고가 주장하는 행정용역비 15,000,000원이 포함되고, 이와 별도로 행정용역비를 추가로 공제하여야 한다는 피고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 가입계약에 따르면 원고가 지급하여야 할 공급가액에는 조합원 신청금, 조합원 분담금, 행정용역비가 포함되어 있다. 위 가입계약에 의할 때, 조합원 분담금 및 행정용역비가 각 다른 계좌로

입금하는 방식으로 지급하도록 정하고 있으나, 그 각 계좌는 모두 I 주식회사 명의이므로, 원고가 위 가입계약에 따라 납입한 돈 중 행정용역비 15,000,000원 역시 피고에게 지급되었다고 할 것이다.

② 이 사건 규약 제7조 제4호는 '부담금(조합비)'을 '조합운영비, 토지 매입비, 건축비, 용역비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액'으로 규정하고 있는데, 위 조합의 '부담금(조합비)'에는 용역비가 포함되는 점, 위 규약 제7조 제7호는 행정용역비를 '조합원이 납부하는 조합원 부담금 외에 조합의 사업 시행을 위해 행정용역사에 조합원이 납입하는 금액'이라고 규정하고 있어, 위 규약 제7조 제4호의 '부담금(조합비)'과 이 사건 가입계약에 따른 '조합원 부담금'을 구분하고 있고, 더욱이 원고가 행정용역사가 아닌 피고에게 납입한 위 1,500만 원을 위 규약 제7조 제7호의 '행정용역비'라고 볼 수도 없다.

다. 소결론

따라서, 피고는 원고에게 환급금 65,105,000원(= 원고의 납입금 1억 240만 원 - 공급가액 372,950,000원의 10%인 37,295,000원) 및 이에 대하여 원고의 조합원 자격상실 30일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2018. 12. 22.부터 피고가 이행의무의 범위에 대하여 항쟁함이 상당한 당심판결 선고일인 2020. 9. 3.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송 촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결 중 이와 일부 결론을 달리한 부분은 부당하므로 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신형철

판사안복열

판사김현진

1) 이 사건 가입계약 제10조 제3항과 이 사건 규약 제12조 제4항이 상호 충돌된다고 보기도 어렵다.

따라서 원고의 주장 중 이 사건 가입계약 체결 후 조합 규약으로 가입계약의 내용을 조합원에게 더 불리하게 변경하는 것은 허용될 수 없다는 부분은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없으므로, 따로 판단하지 않는다.