

울산지방법원 2021. 6. 22 선고 2019가단124399 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 정우

담당변호사 윤희상

피 고 C지역주택조합

소송대리인 변호사 유영진

변 론 종 결 2021. 5. 25.

판 결 선 고 2021. 6. 22.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 20,000,000원, 원고 B에게 39,366,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 송달

다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 울산 중구 D 일대에 공동주택을 건립하기 위한 지역주택조합으로서 2017. 9.경 조합설립인가를 받았다.

나. 원고 A는 2017. 6. 7. 피고와 조합가입계약을, 원고 B은 2017. 12. 29. 피고와 조합가입계약을 각 체결하였다(이하 ‘이 사건 각 조합가입계약’이라 한다).

다. 이 사건 각 조합계약에 따라 원고 A는 2019. 10. 5. 20,000,000원을, 원고 B은 2019. 11. 8. 39,366,000원을 피고에게 각 지급하였다.

라. 이 사건 각 조합가입계약의 관련 내용은 다음과 같다.

제10조 [해약 및 손해배상]

1. “갑(피고를 가리킨다. 이하 같다)”은 “을(원고를 가리킨다. 이하 같다)”이 다음 각 호에 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며, 이 때 “을”의 조합원 자격이 자동으로 상실되며, 이 경우 “을”은 사업의 원활한 추진을 위해 본 계약에 대해 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않기로 한다.

4) “을”이 관련 법규 및 규약에 의거 주택조합원의 자격을 상실하였을 때

2. “을”의 사정에 의해 자진하여 탈퇴하고자 할 때는 14일 전에 “갑”에게 조합탈퇴용 인감 증명서를 첨부하여 조합탈퇴서를 제출해야 하며, 이외의 방법으로의 탈퇴는 인정되지 아니한다.

4. 상기 1항 및 2항에 의해 “을”의 조합원 가입계약이 해지 될 경우 조합원분담금의 계약금(1차, 2차) 및 업무대행비를 제외한 원금만을 “을”에게 환불하며, 환불시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 가입자 계좌로 환불(공탁 가능)하기로 한

다.

9. 갑의 귀책사유로 본 계약이 해지되는 경우 을이 납부한 분담금 전액 반환하기로 한다.

마. 피고의 조합규약(이하 ‘이 사건 조합규약’이라 한다) 중 이 사건과 관련된 규정은 다음과 같다.

제7조(용어의 정의)

이 규약에서 사용하는 용어의 의미는 다음과 같다.

1. 조합운영비 : 조합사무실의 운영, 임직원의 급여, 기타 경비에 사용하기 위하여 조합원들이 납입하는 금액

2. 토지매입비 : 사업부지대상 토지구입을 위해 조합원이 납입하는 금액

3. 건축비 : 건축을 위한 직·간접 공사비로 조합원이 납입하는 금액

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

9. 업무용역비 : 조합원이 납부하는 조합원 부담금 외에 조합의 사업시행을 위해 업무용역사에게 조합원이 납입하는 금액

제8조(조합원의 자격)

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

1. 주택조합설립인가신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자. 다만, 주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주자격을 일시적으로 상실한 경우로서 구청장이 인정하는 경우에는 조합원자격이 있는 것으로 본다.

2. 주택조합설립인가신청일 현재 주택법 제2조 제11호 가목의 지역에서 정한 바에 따라 부산광역시, 울산광역시, 경상남도에 6개월 이상 거주하여 온 자.

제11조(조합원 지위의 양도)

2. 조합은 검인받은 양도계약서 사본을 제출받아 권리의무승계계약서에 첨부하여 보관하고 조속히 조합설립인가권자에게 조합원변경인가를 신청하여야 한다. 양도자는 변경인가를 받을 때까지 조합원자격을 유지하여야 하며, 양수자는 변경인가를 받아야 조합원이 될 수

있다.

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

① 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 이사회 의결로써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다.

② 관계 법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.

④ 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금(소유권이전비, 제세공과, 사업비 등) 및 위약금(가입계약금 1차, 납부한 업무용역비, 연체이자 등)을 공제한 잔액(무이자)을 환급청구일로부터 30일 이내에 지급하되, 총회 또는 이사회 의결로서 공제할 공동부담금 및 환급시기를 따로 정할 수 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2호증, 을 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 원고들의 주장에 대한 판단

가. 원고들의 주장

1) 원고 A

주위적으로, 원고 A는 조합원 등록에 필요한 서류들을 피고에게 제출하였음에도 피고가 조합원등록업무를 잘못하여 원고 A가 조합원 자격을 취득하지 못하였다. 따라서 원고 A는 당초부터 조합원 자격이 없었으므로 피고는 원고가 납부한 20,000,000원 전액을 반환해야 한다.

예비적으로, 피고는 조합원 자격에 필요한 서류가 미비된 것을 발견하였다면 즉시 해당 조합원들에게 연락을 하여 미비된 서류를 보완하여 달라고 요청하는 등의 조치를 취해야 함에도 그와 같은 조치를 취하지 않았으므로 피고의 업무상 과실로 인하여 원고 A가 조합원 자격을 취득하지 못하였다. 따라서 이 사건 조합계약 제10조 9항에 따라 피고는 원고 A가 납부한 20,000,000원 전액을 반환해야 한다.

2) 원고 B

주위적으로, 이 사건 조합규약 제11조 2항에 따라 원고 B에게 조합원자격을 양도한 E은 원고 B이 조합원 자격을 취득할 때까지 조합원 자격을 유지하여야 하는데, E은 당초 부적격 조합원이므로 원고 B 역시 당초부터 조합원 자격이 없었다. 따라서 피고는 원고 B이 납부한 39,366,000원 전액을 반환해야 한다.

예비적으로, 피고는 조합원자격에 필요한 서류가 미비된 것을 발견하였다면 즉시 해당 조합원들에게 연락을 하여 미비된 서류를 보완하여 달라고 요청하는 등의 조치를 취해야 함에도 그와 같은 조치를 취하지 않았으므로 피고의 업무상 과실로 인하여 원고 B이 조합원자격을 취득하지 못하였다. 따라서 이 사건 조합계약 제10조 9항에 따라 피고는 원고 B이 납부한 39,366,000원 전액을 반환해야 한다.

나. 판단

1) 원고 A

원고 A 제출의 각 증거만으로는 원고 A가 조합원 등록에 필요한 서류들을 피고에게 제출하였음에도 피고가 조합원등록업무를 잘못하였다거나, 피고의 업무상 과실로 원고 A가 조합원 자격을 취득하지 못하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 오히려 을 제6, 8-1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 원고 A가 피고에게 조합원 등록에 필요한 서류를 제출하지 않았거나 거부한 것으로 보일뿐이다. 따라서 원고 A의 주위적, 예비적 주장은 모두 이유 없다.

2) 원고 B

이 사건 조합규약 제11조 2항의 규정은 조합원자격의 양수자는 변경인가를 받아야 조합원이 될 수 있다는 취지이고, 조합원자격의 양도인이 변경인가시까지 조합원 자격을 유지하지 못하였다고 할지라도 변경인가를 받은 양수인의 조합원 지위 취득에는 아무런 영향이 없다고 봄이 타당하다. 따라서 원고 B의 주위적 주장은 이유 없다.

또한 원고 B 제출의 각 증거만으로는 피고의 업무상 과실로 원고 B이 조합원 자격을 취득하지 못하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 오히려 을 제7, 8-1호증의 각 기재에 의하면 원고 B이 조합원 등록에 필요한 서류를 제출하지 않았거나 거부한

것으로 보일뿐이다. 따라서 원고 B의 예비적 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이형석