

울산지방법원 2023. 8. 18 선고 2021가단112245 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 문수

담당변호사 한만우

피고B지역주택조합

변론 종결2023. 6. 16.

판결 선고2023. 8. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 25,635,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일로부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 울산 중구 C 일원에서 공동주택을 건설하여 이를 조합원 및 일반분양자에게 공급하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 위하여 주택법에 근거하여 설립된 지역주택조합이고, 원고는 피고의 조합원으로 가입계약을 체결하였던 사람이다.

나. 원고는 2016. 9. 12. '(가칭)B 지역주택조합1)' 및 업무대행사인 주식회사 D와 사이에 원고가 피고의 조합원으로 가입하면서 조합원 부담금을 부담하여 추후 건립될 주택 중 E호를 분양받기로 하는 계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 계약'이라 하고, 이때 작성된 계약서를 '이 사건 계약서'라고 한다), 그 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

조합원 가입 계약서

[목적물의 표시]

목적물 : B 지역주택조합 아파트 1세대분

소재지 : 울산 중구 C 일원

대지면적 : 63,494m²

연면적 : 135,433.70m²

건축규모 : 지하 2층~지상 30층 아파트 969세대 및 부대복리시설

제6조 [조합원의 자격]

주택법(동법 시행령, 시행규칙, 기타 조례 등 포함)에서 규정한 주택조합원의 자격을 가입 신청 당시부터 준공, 입주 시까지 유지하여야 한다.

제12조[해약 및 해제, 해지]

1)~2) (생략)

3) "갑(피고를 말한다. 이하 같다)", "병(업무대행사를 말한다)"은 "을(원고를 말한다. 이하 같다)"이 다음 각호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 그 시정통지와 함께 본계약을 해제할 수 있다. 이 경우 "을"은 그 시정 통지를 받은 후 3일 이내에 이를 시정하여야 하며, 이를 시정하지 아니하는 경우에는 본 계약은 자동으로 해지 및 해제된 것으로 본다. 다만, "을"이 시정할 수 없는 사안인 경우에는 통지로서 본 계약이 해지 및 해제되는 것으로 한다. 본 조항의 경우 "을"은 원활한 사업추진을 위해 본계약에 대하여 민.형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

③ 조합원 가입 신청후 서류의 결격 및 부정한 방법, 비 날인 기재사항 불비 등 조합원으로서 법적 하자가 발견된 때

⑤ "을" 관계법규에 정한 주택조합원의 자격을 상실하였을 때

5) 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금, 연체료, 대출금, 미납대출이자 등을 공제한 잔액을 대체 계약자 대금이 입금완료 되었을 때 환불하기로 함을 원칙으로 하며 이에 동의한다. 이 경우 업무대행비는 반환하지 않으며, 납입원금에 대한 이자도 지급하지 않는다.

다. 원고는 피고에게 이 사건 계약 체결 당일인 2016. 9. 12.에 계약금 1,000만 원과 업무대행비 500만 원을, 2017. 1. 31.에 계약금 2,700만 원과 업무대행비 800만 원을 지급함으로써 합계 5,000만 원을 지급하였다.

라. 한편, 피고의 주택조합 규약(이하 '이 사건 규약'이라고 한다) 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

제8조(조합원의 자격)

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

1. 주택조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거 전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자[세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니하거나 세대원 중 1인에 한하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주를 말한다] 다만, 주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

② 관계법령 및 본 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.

④ 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 그를 대체하는 신규

조합원 또는 일반분양자가 해당 시점에 납부되어야 할 금액을 완납한 경우에 한하여, 그가 납부한 분담금 중 계약금을 공제한 잔액을 반환하며, 분담금의 공제내역 및 세부절차는 조합원 가입계약서에 의한다. 단, 이 경우에도 시행업무대행자에게 기입금된 업무대행 수수료는 반환되지 아니한다.

마. 피고는 2017. 8. 24. 울산 중구청장으로부터 주택조합 설립인가를 받았다.

바. 울산 중구청장은 피고의 주택조합 설립인가를 하면서 피고에게 조합원 자격 부적격자 통보를 하였는데, 원고의 경우 '원고의 처인 F가 부산 금정구 G에 면적 69.87㎡, 56.2㎡인 다가구주택 2채를 소유하고 있고, 각 호당 면적 합계가 85㎡ 이상으로 조합원 자격 부적격'이라는 이유로 부적격자로 통보되었다.

사. 피고는 울산 중구청장으로부터 위 바항 기재 통보를 받은 무렵 무렵 원고에게 조합원 자격 부적격자 통보 사실을 통지하였다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 울산 중구청장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

1) 피고는 원고로부터 주택의 소유 여부와 관련된 서류를 제출받으면서 면적 85㎡ 이하의 주택을 소유하고 있어도 조합원 가입이 가능하다고 하였고 원고의 처 F 명의로 소형 주택을 소유하고 있는 것은 조합원 자격에 저촉되지 않는다고 하면서 원고와 사이에 이 사건 계약을 체결하였는바, 이 사건 계약은 그 명칭이 조합원 가입계약이고 사실상 아파트 분양계약이라고 보아야 한다. 피고는 원고에게 조합원 부적격자임을 이유로 이 사건 계약 해지 통보를 하였는바, 피고가 이 사건 계약에 따른 분양대금 243,650,000원의 10%에 해당하는 24,365,000원을 통상의 매매계약 해약금으로 공제한다고 하더라도 원고로부터 받은 계약금 37,000,000원에서 위 해약금을 공제한 나머지 12,635,000원을 원고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 피고는 원고로부터 업무대행비 명목으로 13,000,000원을 지급받았는바, 계약이 해지되었을 경우 특별한 사유 없이 업무대행비를 반환하지 않도록 하는 조항은 피고에게 일방적으로 유리한 무효의 약관이라고 할 것이므로, 피고는 원고에게 위 13,000,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

- 1) 원고는 이 사건 계약서 제12조 제5항 및 이 사건 규약 제12조 제4항이 규정하고 있는 '조합원 자격 상실자'에 해당하고, 이 경우 피고가 원고에게 '계약금 및 업무대행비를 제외한 원금'을 반환할 시기는 '원고를 대체하는 신규조합원 및 일반분양자로부터 입금이 완료되었을 때'인바, 피고가 원고를 대체하는 신규조합원을 모집한 사실이 없으므로, 피고의 분담금 반환시기가 도래하지 않았다.
- 2) 조합원 자격 상실로 인한 분담금 반환 규정에 의하면 피고는 원고로부터 받은 돈 중 '계약금과 업무대행비'를 제외한 돈을 반환하여야 하는바, 피고가 원고로부터 계약금 37,000,000원과 업무대행비 13,000,000원 외에 받은 돈이 없으므로 원고에게 반환해야 할 분담금이 없다.

3. 판단

가. 계약금 반환 청구에 관한 판단

- 1) 조합원 자격의 상실에 따른 분담금의 반환과 관련하여 이 사건 규약 제12조 제4항이 "탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 그를 대체하는 신규 조합원 또는 일반분양자가 해당 시점에 납부되어야 할 금액을 완납한 경우에 한하여, 그가 납부한 분담금 중 계약금을 공제한 잔액을 반환하며, 분담금의 공제내역 및 세부절차는 조합원 가입계약서에 의한다"라고 규정하고 있고, 이 사건 계약서 제12조 5항이 "탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금, 연체료, 대출금, 미납대출이자 등을 공제한 잔액을 대체 계약자 대금이 입금완료 되었을 때 환불하기로 함을 원칙으로 하며 이에 동의한다"라고 규정하고 있음은 위 기초사실에서 본 바와 같다.
- 2) 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 조합원 자격을 상실함에 따라 피고가 신규 조합원 또는 일반분양자와 원고를 대체하는 계약을 체결하고 그로부터 원고가 납입한 5,000만 원에 상당하는 분담금을 납입 받음으로써 원고에 대한 분담금 반환시기가 도래하였음을 인정할 수 없으므로, 원고의 계약금 반환 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(조합원의 지위를 상실한 자에 대하여 대체 계약자가 대금 입금을 완료한 때로 반환시기를 정한 반환시기 제한조항이 약관의 규제에 관한 법률 제6조 제1항, 제2조 제1호에 따라 고객에 대하여 부당하게 불리한 조항으로서 '신의성실의 원칙에 반하여 공정을 잃은 약관조항'인지 여부가 문제된 사안에서, 대법원은 '① 사업 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많음에 따라 최초

사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있는 지역주택조합 사업의 특수성, ② 위와 같은 지역주택조합 사업의 특성상 지역주택조합이 자격을 상실하거나 자격이 없는 것으로 판명된 조합원에 대하여 즉시 이미 납부한 분담금을 반환하여야 한다면 예기치 않은 재정적 부담으로 인해 조합의 자금계획에 차질이 발생하여 다수의 잔존 조합원들의 이익이 침해될 위험이 있어 잔존 조합원의 이익 보호라는 관점에서 타당성이 있는 점, ③ 위와 같은 반환시기 제한조항은 조합의 분담금 반환의무 자체를 면제하거나 부당하게 경감하는 내용이 아니라 그 반환시기 등만을 제한하고 있고, 조합원 측의 사정, 즉 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등 이 사건 조합가입계약을 체결한 조합원의 지위 상실이라는 사정에 기초하여 적용되는 점, ④ 분담금의 반환시기는 불확정 기한으로서 조합 가입계약자로서는 자신을 대체할 다른 계약자가 입금을 완료한 경우뿐만 아니라 그러한 대체 계약자의 대금 입금이 불가능한 경우에도 기한의 도래를 이유로 분담금을 반환받을 수 있는 점 등을 이유로 그 유효성을 인정하였다(대법원 2022. 5. 13. 선고 2020다17380판결 참조.).

3) 설령 피고의 분담금 반환시기가 도래하였다고 하더라도, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 계약에 따른 분양대금(총 조합원 분담금을 말한다) 243,650,000원의 10%를 초과하는 37,000,000원의 해약금이 부당하게 과다한 것으로 보기는 어려우므로, 원고의 주장은 역시 이유 없다.

나. 업무대행비 반환 청구에 관한 판단

1) 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라고 한다) 제6조2) 제1항, 제2항 제1호가 적용되기 위해서는 문제 되는 약관 조항이 고객에게 다소 불이익하다는 점만으로는 부족하고, 약관 작성자가 거래상의 지위를 남용하여 계약 상대방의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 약관 조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래질서를 훼손하는 등 고객에게 부당하게 불이익을 주었다는 점이 인정되어야 한다. 그리고 이때 약관 조항의 무효 사유에 해당하는 '고객에게 부당하게 불리한 조항'인지 여부는 그 조항에 따라 고객에게 생길 수 있는 불이익의 내용과 불이익 발생의 개연성, 당사자들 사이의 거래 과정에 미치는 영향, 관계 법령의 규정 등 모든 사정을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2023. 3. 30. 선고 2018다207076 판결 등 참조).

2) 원고는 이 사건 계약서 제8조 제6항에서 조합업무대행비를 계약해지시 반환의 대상에서 제외하고 있는 부분(이하 '이 사건 약관조항'이라고 한다)이 '고객에게 부당하게 불리한 조항'에 해당한다는 취지로 주장하면서 그 약관조항이 무효라는 점에 관한 다른 근거를 특별히 주장하지는 않고 있다. 위와 같이 조합업무대행비를 반환의 대상에서 제외하고 있는 이 사건 약관조항은 피고에 조합원으로 가입하려는 고객에게 불리한 조항에는 해당하기는 하나, ① 지역주택조합은 조합원들이 납입한 분담금 등을 재원으로 하여 주택건설사업을 추진하고, 그 사업을 추진하는 데에는 상당한 자금의 확보가 필요하며, 진행 과정에서 여러 가지 변수가 존재하여 사업이 완료될 때까지 상당한 시간이 소요되는 한편 사업에 필요한 비용이 증가하거나 사업이 실패하게 되면 그에 따른 손실을 결국 조합원들이 공동으로 부담하여야 하므로, 사업성 경비로 계속 지출되거나 지출될 것이 예정된 업무추진비를 조합원들에게 반환할 대상으로 삼는 것은 적절하지 않고, 조합원의 탈퇴가 자유롭고 분담금의 반환에 아무런 제한이 없다면 갑작스러운 조합원의 감소와 조합 재원의 유출로 그 사업추진이 불가능하거나 현저히 곤란하게 됨으로써 남아 있는 조합원들에게 피해를 줄 수 있는 점, ② 이 사건 계약서에 따라 가입계약을 체결하는 고객으로서는 주택법 제11조의6 제2항에 따라 30일 이내에 청약을 철회하고 납입한 계약금 등을 전액 돌려받을 수 있는 제도가 법률상 보장되어 있는 점, ③을 제5, 6층의 각 기재에 의하면, 원고는 이 사건 계약 당일 피고에게 무주택확약서를 제출하면서 '조합원 자격 부적격을 사유로 조합원에서 탈퇴될 경우 반환받을 분담금에서 업무용역비는 전액 공제하는 것에 이의를 제기하지 않는다'라는 취지의 각서를 제출하였음을 인정할 수 있는 점 등의 사정에 비추어 원고가 들고 있는 사정들만으로는 이 사건 약관조항이 약관법 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따라 무효라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박대산

1) 피고가 관계법령에 따라 주택조합으로 정식 설립되기 전, 피고를 위해 이 사건 사업을 추진한

추진위원회이다. 피고는 2017. 8. 24. 설립인가를 받아 (가칭)B 지역주택조합의 권리, 의무를 그대로 승계하였으므로, 아래에서는 구분 없이 '피고'라고만 한다.

2) 약관법 제6조(일반원칙)

① 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항은 무효이다.

② 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용을 정하고 있는 조항은 공정성을 잃은 것으로 추정된다.

1. 고객에게 부당하게 불리한 조항
2. 고객이 계약의 거래형태 등 관련된 모든 사정에 비추어 예상하기 어려운 조항
3. 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 계약에 따르는 본질적 권리를 제한하는 조항