

전주지방법원 2020. 12. 17 선고 2020가합1911 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 지주

담당변호사 박영민

피 고 C지역주택조합

소송대리인 법무법인 여원

담당변호사 박수연

변 론 종 결 2020. 10. 22.

판 결 선 고 2020. 12. 17.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각 114,220,000원과 이에 대하여 2020. 4. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들은 전북 완주군 D 일대 토지에 장차 신축될 지역주택조합아파트(이하 ‘이 사건 조합아파트’라 한다)를 분양받기 위하여 지역주택조합인 피고1)의 조합원으로 가입한 사람들이다.

나. 원고들은 2015. 4. 29. 피고와, 피고의 조합원으로서 조합원분담금을 지급하되, 그 대가로 이 사건 조합아파트 1세대를 각 분양받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합계약’이라 한다)을 체결하였는데, 주요내용은 다음과 같다.

갑 : 피고, 을 : 조합원(원고들), 병 : 주식회사 E, 시공예정사 : F 주식회사 G 주식회사

제5조(조합원분담금)

1. 조합원 분담금은 토지비, 건축비, 설계비, 감리비, 광고홍보비, 조합원모집비용, 컨설팅비용, 기타 사업비 등 본 사업을 추진하는데 따른 모든 비용으로 한다.

2. “을”은 본 사업의 원활한 추진을 위하여 분담금 납부일정에 따라 차질 없이 납부하여야 한다.

3. “을”의 분담금은 아래의 계좌에 조합원이 개별적으로 입금시키는 것을 원칙으로 하고, 이외의 계좌에 입금된 분담금은 일체 인정하지 않으며, 이로 인하여 발생한 제반 문제에 대해서는 “을”에게 전적으로 책임이 있고, “갑”, “병” 및 시공예정사에게 민, 형사상 일체의 청구를 할 수 없다.

※ 분담금 및 컨설팅비용의 입금은 아래의 계좌에 무통장 입금하여야 하며 입금 의뢰인란에 반드시 조합원 성명을 기재해야 한다.

※ 자금관리사 : H(주)

구분	계좌번호	예금주	금융기관
사업비분담금	(계좌번호 1 생략)	I(주)	J은행
컨설팅비	(계좌번호 2 생략)	(주)E	J은행

4. 본조에서 규정하는 사업비 분담금에는 보존등기비용, 채권할인료, 인지세, 법무사비용 등 조합원명의 제세공과금은 포함하지 아니한다.

5. 조합원 분담금 및 컨설팅비 납부일정

1) 조합원 분담금 규모

공급금액

일억사천구백구십만원정(₩149,900,000)

① 상기 공급금액은 컨설팅 비용을 포함한 금액이며, 컨설팅 비용의 납부방법은 하기에 따름

② 상기 공급금액은 발코니 확장에 따른 공사금액을 포함한 금액임

③ 발코니 확장에 따른 공사비에 대한 부가가치세의 납부가 필요할 경우, 이의 납부책임은 “을”이 갖는다.

2) 조합원 분담금 납부일정(단위 : 원, 부가세 포함) 중도금은 조합설립 인가 후 7일 이내

구 분	계 약 금		중도금 (계약금 1개월뒤 또는 창립총회 7일 이내)	납부 분담금계 (사업승인 이전)	잔여 분담금 (건축비포함)
	계약금 1차 (조합가입시)	계약금 2차 (계약후1개월뒤)			
사 업 비	6,600,000	6,600,000	22,000,000	35,200,000	105,900,000 (납부일정은 사업승인후고지함)
컨설팅비	4,400,000	4,400,000	0	8,800,000	
합 계	11,000,000	11,000,000	22,000,000	44,000,000	

① 조합원 가입시의 분담금 및 컨설팅 비용은 2회 분할 납부하도록 한다.

- ② 상기에 명시한 납부일정은 인 허가의 진행사항에 따라 변동될 수 있음
- ④ 납부 분담금(가입금 및 컨설팅비) 전액을 완납한 조합원의 경우에 한하여 관할 관청에 조합원 적격심사 신청 대상에 포함됩니다.
- ⑤ 상기 납부한 컨설팅비는 계약의 철회, 조합의 탈퇴, 조합원 교체 등 어떠한 경우에도 반환되지 아니하며, 추후 재가입시에는 별도 납부해야 합니다.
- ⑥ 상기에 명시된 납부금 외 잔여금액에 대한 납부일정은 사업승인 이후 추후 통보할 예정입니다.
6. 전용면적, 공유면적, 주차장면적, 부대복리시설의 면적 등은 본 사업의 사업계획승인 내용에 따라 변경될 수 있으며, 변경된 면적에 따른 분양대금 정산은 잔금납부시 이루어집니다.

제12조(권리, 의무)

“을”은 제5조(제6조는 오기임이 분명하다)에서 정한 분담금을 납부일정에 따라 차질없이 납부하고, “갑”은 “을”의 분담금 납입이 차질 없음을 전제하여 본 계약서를 교부하며, 이에 따라 아파트 1세대를 시공예정사와 체결한 공사도급계약에 따라 공급할 의무를 가진다.

다. 피고는 주택법에 따라 2015. 11. 13. 완주군수로부터 이 사건 조합아파트의 신축 및 분양사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)에 관련하여 조합설립인가를 받았고, 2017. 1. 26. 이 사건 사업에 관하여 사업계획승인을 받았으며, 2017. 8. 1. 사업계획 변경승인을 받았다.

라. 피고가 2017. 8. 1. 이 사건 사업에 관하여 사업계획 변경승인을 받을 당시 이 사건 조합아파트의 건설예정 현황은 다음과 같다.

예정지	대지면적(m ²)	예정세대수	주택규모(m ²)	건설예정기간
전북 완주군 D 외3필지	30,179m ²	아파트 10동 490세대	47,545.3136	2017. 3. 31. ~ 2019. 6. 30.

마. 피고는 2019. 12. 21. 임시총회를 개최한 후 그 자리에서 조합원 분담금을 당초보다 12,440,000원 인상하기로 결의하였다.2) 바. 한편 원고들은 이 사건 조합계약에서 정한 바에 따라 피고에게 아래 표 ‘납부금액’란 기재 각 해당 금액을 납부하는 등 조합원 분담금 명목으로 총 114,220,000원을 각 납부하였다.

원고	납부금액(원)					합계(원)
	계약금	1차 중도금	2차~4차 중도금	잔금(선납)	1차 추가분담금	
A	22,000,000	22,000,000	44,000,000	20,000,000	6,220,000	114,220,000
B	22,000,000	22,000,000	44,000,000	20,000,000	6,220,000	114,220,000

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장 요지

1) 피고가 이 사건 사업을 추진하던 중 시공사인 주식회사 G(이하 ‘G’이라 한다)의 부도로 2019. 9.경부터 이 사건 조합아파트의 신축공사가 중단되었고, 급기야 2020. 2. 24.경에는 피고가 주택도시보증공사와 이 사건 사업에 관하여 체결한 주택분양보증계약에서 정한 분양보증사고가 발생하는 등 현재 이 사건 사업의 진행 여부가 불가능한 상황이다. 이에 따라 이 사건 조합계약에 따른 피고의 원고들에 대한 이 사건 조합아파트 공급의무는 그 이행이 사실상 불가능하거나 현저히 곤란한 상태에 있다.

2) 이 사건 사업은 현재 이 사건 조합계약이 체결된 때로부터 이미 5년이 지났고, 이 사건 사업에 관한 사업계획변경 승인에서 정한 사업기간도 이미 도과하는 등 이 사건 조합계약에 따른 피고의 원고들에

대한 이 사건 조합아파트 공급의무는 이행지체 상태에 빠졌다.

3) 원고들과 피고는 이 사건 조합계약 당시 조합원 분담금을 확정하여 이 사건 조합아파트를 공급하거나 받기로 약정하였는데, 피고가 이후 2019. 12. 21.자 임시총회를 통해 이미 확정된 조합원 분담금을 인상하기로 결의한 후 원고들에게 인상된 분담금까지 납부하도록 요구함으로써 그 약정을 위반하였고, 이러한 피고의 행위는 이행거절에 해당한다.

4) 따라서 원고들은 위와 같은 이행불능, 이행지체 또는 이행거절을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 이 사건 조합계약을 해제하는 의사표시를 하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 조합계약의 해제에 따른 원상회복으로 기존에 지급받은 조합원 분담금 각 114,200,000원과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 구체적 판단

1) 일반적으로 쌍무계약에 있어서 당사자의 일방이 미리 자기 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명한 때에는 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행의 제공이 없이 계약을 해제할 수 있다. 이러한 의사의 표명 여부는 계약의 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 1997. 11. 28. 선고 97다30257 판결 등 참조).

2) 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거들, 갑 제15, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 2019. 12. 21.자 임시총회에서 기존의 조합원 분담금을 인상하기로 결의함으로써 이를 통해 미리 원고들에게 확정된 공급가로 이 사건 조합아파트를 공급하기로 했던 이 사건 조합계약상의 의무를 이행하지 않을 의사를 분명하게 표시하였다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 조합계약 제12조는 피고는 조합원이 조합원 분담금을 완납할 경우 조합원에게 이 사건 조합아파트 1세대를 공급한다고 규정하고 있다. 이 사건 조합계약 제5조 제1호는 조합원 분담금을 ‘토지비, 건축비, 설계비, 감리비, 광고홍보비, 조합원모집비용, 컨설팅비용, 기타 사업비 등 이 사건 사업을 추진하는 데에 따른 모든 비용’이라고 정하고 있고, 제4호는 사업비 분담금에는 보존등기비용, 채권할인료, 인지세, 법무사비용 등 조합원 명의 제세공과금은 포함하지 않는다고 정하고 있으며,

이에 따라 제5호는 원고들을 비롯한 조합원들이 납입하여야 하는 조합원 분담금의 액수를 명확하게 ‘149,000,000원’으로 명시하고 있다. 따라서 원고들은 이 사건 조합계약에 따라 피고에게 이처럼 확정된 조합원 분담금 1억 4,900만 원만 납부하면 되는 반면, 피고는 그 대가로 원고들에게 이 사건 조합아파트 1세대씩을 공급할 의무가 있다.

② 피고는 이 사건 조합아파트를 홍보하면서 ‘조합아파트 건립시 논란이 되고 있는 추가 분담금 문제를 사전에 방지하기 위해 베란다 확장 공사비, 취득등록세, 업무추진비, 인허가시 발생하는 각종 분담금(상하수도 분담금, 학교분담금등)을 공급금액에 미리 반영하여 추가 분담금이 없다.’는 취지의 광고성 신문기사나 홍보물을 제작배포하였다.

③ 이 사건 조합계약은 피고가 미리 마련한 조합원 가입계약서 양식을 이용하여 체결되었는데, 그 계약서에는 조합원 분담금의 납부일정에 관하여만 인허가의 진행사항에 따라 변동될 수 있다고만 정하고 있을 뿐, 장차 이 사건 사업의 사업계획 변동이 있을 경우 조합원 분담금이 추가로 발생할 수 있다는 내용이 전혀 존재하지 않는다.

④ 일반적으로 지역주택조합 가입계약에서 조합원 분담금의 액수와 변동가능성은 그 계약내용에 있어서 가장 중요한 사항이고, 한편 지역주택조합이 그 사업을 추진하는 과정에서 사업계획의 변동 등으로 사업비가 증가하더라도 조합원 분담금이 반드시 증가되는 것은 아니다. 따라서 이 사건 조합계약 당시 향후 이 사건 사업의 사업계획 등이 변동될 가능성이 있었다고 하더라도 이러한 사정만으로는 원고들이 이 사건 조합계약 당시 조합원 분담금의 인상을 묵시적으로라도 양해하거나 이를 승낙할 의사가 있었다고 볼 수는 없다. 오히려 이 사건 조합계약의 내용은 물론 피고가 이 사건 조합계약 당시 이 사건 사업에 관하여 홍보한 내용 등에 비추어 보면, 원고들은 당시 이 사건 사업의 사업계획 등의 변경과 무관하게 그 계약내용에 따라 당초 확정된 조합원 분담금만을 납부할 의사로 피고의 조합원으로 가입한 것이다.

3) 이처럼 피고가 원고들에게 미리 이 사건 조합계약에 따른 자기의 의무를 이행하지 않을 의사를 분명하게 표시한 이상, 원고들은 이를 이유로 이 사건 조합계약을 해제할 수 있는데, 원고들의 이러한 해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2020. 4. 22. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

따라서 이 사건 조합계약은 원고들의 위와 같은 의사표시로 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고들에게 그 해제에 따른 원상회복으로 기존에 지급받은 조합원 분담금 각 114,220,000원과 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2020. 4. 23.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다(원고들은 이행불능과 이행지체에 따른 해제도 주장하고 있으나, 위와 같은 이행거절로 인한 해제를 인정하는 이상, 원고들의 나머지 주장에 관하여는 별도로 판단하지 않는다).

3. 피고의 주장에 관한 판단

1) 우선 피고는, 시공사였던 G의 부도 등으로 이 사건 사업의 추진이 지연됨에 따라 피고가 불가피하게 조합원들의 결의를 통해 조합원 분담금을 인상하기로 결의하였는데, 원고들이 그 결의에 따라 결정된 1차 추가 분담금을 이미 납부한 이상, 원고들도 그 결의에 동의하였다고 볼 수 있으므로, 원고들의 위 해제는 적법하지 않다고 주장한다.

살피건대, 피고가 2019. 12. 21.자 임시총회에서 조합원 분담금을 인상하기로 결의하였고, 이후 원고들이 그 결의에 따른 1차 추가 분담금인 6,220,000원을 각 납부한 사실은 인정된다. 그러나 원고들의 위와 같은 납부사실은 피고의 위와 같은 이행거절 의사표시가 발생한 이후의 사정에 불과할 뿐만 아니라, 여기에 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 원고들은 위 추가 분담금은 물론 나머지 인상된 추가 분담금의 납부의무를 모두 부인하면서 이 사건 소송에 이르렀던 점 등을 더하여 보면, 피고가 제출한 증거들이나 들고 있는 사정만으로는 원고들이 피고의 위와 같은 조합원 부담금 인상결의에 동의하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 또한 피고는, 지역주택조합의 특성상 이 사건 조합계약에 관하여는 계약해제에 관한 일반적인 법리가 적용될 수 없어 원고들로서는 이행거절 등을 이유로 이 사건 조합계약을 해제할 수는 없다고 주장한다.

살피건대, 피고와 같은 지역주택조합은 일반적인 주택건설업자와는 달리 조합원들의 합동행위인 설립행위와 그 구성원인 조합원들과의 조합가입계약을 통해 구성된 특수한 형태의 비법인사단이고,

원고들이 이러한 성격을 가진 피고의 조합원으로서 그 총회 등을 통해 의사결정과정에 참여하는 피고의 구성원이자, 피고가 가지는 권리와 의무의 실질적 귀속주체라는 특수한 관계에 있기는 하다. 그러나 앞서 본 인정사실에 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 지역주택조합 가입계약인 이 사건 조합계약은 조합원으로서의 가입뿐 아니라, 원고들이 조합원 분담금 등을 납입한 후 그 대가로 이 사건 조합아파트 1세대씩을 공급받을 것을 목적으로 하는 쌍무계약으로서의 성질을 함께 가지고 있으므로, 쌍방으로서는 각자 상대방에 대하여 그 계약에 따른 의무의 이행방안 등을 확보할 필요가 있는 점, ② 이 사건 조합가입계약 제9조 제1호는 ‘갑(피고)은 을(원고들)이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있다.’고 정하고 있는데, 이처럼 이 사건 조합계약은 원고들의 의무불이행에 대해서 피고의 독자적인 계약해지권을 별도로 인정하고 있는 등 일반적인 쌍무계약으로서의 성격을 여전히 가지고 있는 점, ③ 이 사건 조합계약 제9조 제3호는 ‘해약 및 탈퇴 조합원에 대하여 본인(조합원) 환급계좌에 이체되지 않아 처리가 불가능한 경우 제명 조합원의 주소지 관할법원에 공탁 처리한다.’고 정하고 있는 등 이 사건 조합계약은 계약의 해제나 조합원의 탈퇴를 금지하지 않고 있는 점, ④ 설령 피고의 규약 등에서 조합원의 임의탈퇴를 금지하고 있더라도 이를 법정해제권의 행사 또는 취소권 등의 행사를 통하여 계약관계를 종료시키는 권리까지 배제하는 것으로 해석할 수는 없는 점, ⑤ 이 사건 조합계약처럼 조합원 분담금이 당초의 조합가입계약의 내용으로 명확하게 정해져 있어 조합원들에게 추가 분담금의 발생을 예상할 수 없는 경우에도 조합원총회의 결의를 통해 추가로 분담금을 납부할 의무를 부과하면서 그 조합계약의 유지를 강요하는 것은 사적 자치나 계약자유 원칙에 반하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 조합계약에 관하여도 계약해제의 일반적인 법리는 그대로 적용된다.

따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 받아들여기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최치봉, 판사 박정련, 판사 신태광

1) 원고들이 가입할 당시 피고는 가칭 ‘C지역주택조합 추진위원회’였으나, 그 후 위 위원회가

아래에서 보는 바와 같이 지역주택조합으로서 설립인가를 받음으로써 현재의 피고가 되었으므로, 이하 ‘피고’라고만 한다.

2) 납부기한을 2020. 1. 15.로 하는 1차 추가 분담금 6,220,000원, 납부기한을 2020. 2. 15.로 하는 3,110,000원의 2차 추가 분담금, 납부기한을 2020. 3. 15.로 하는 3,110,000원의 3차 추가 분담금 등 합계 12,400,000원이 추가로 인상된 조합원 분담금이다.