

창원지방법원 진주지원 2021. 12. 1 선고 2021가단32766 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 서경진

피고B지역주택조합

소송대리인 변호사 박종연

변론 종결2021. 10. 20.

판결 선고2021. 12. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 34,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 사천시 C 일원에서 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 건축하여 이를 무주택자 등에게 공급하는 사업을 목적으로 2017. 1. 4. 조합설립인가를 받은 지역주택조합이다.

나. 원고는 2016. 8. 1. 피고와 이 사건 아파트 D호를 공급받기로 하는 조합원가입계약을 체결하였다가 그 무렵 다시 E호를 공급받기로 하는 변경계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건과 관계된 내용은 아래와 같다.

제10조 [해약 및 손해배상]

1. "갑1)"은 "을2)"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 본 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

4. 상기 1항 및 2항에 의해 "을"의 조합원 가입계약이 해지될 경우 제7조 5호의 조합원 부담금 중 1차 내지 3차에 입금한 계약금 및 조합업무지원컨설팅용역비(업무대행비)를 각 제외한 금원만을 "을"에게 환불하며, 환불 시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 가입자 계좌로 환불(공탁 가능)하기로 한다. 이에 대하여 "을"은 "갑", 조합업무지원컨설팅용역사, F(주) 및 시공사에 대해 어떠한 민형사상 이의도 제기할 수 없다.

9. "갑"의 귀책사유로 본 계약이 해지되는 경우 "을"이 납부한 부담금 전액 반환하기로 한다. 또한 "갑"은 "을"이 납부한 조합업무지원컨설팅용역비(업무대행비) 중에서 사용 금액을 제외하고 잔여금액을 조합원 가입시기(본 계약 체결시점)와 상관없이 가입조합원으로 안분하여 "을"에게 반환(공탁 가능)하기로 하고, 이에 대하여 "을"은 "갑"(조합 업무지원컨설팅용역사 포함), 자금관리 신탁사인 F(주)에 대하여 어떠한 이의도 제기하지 않기로 한다.

다. 원고는 2016. 8. 1. 피고에게 이 사건 계약 가입 신청금으로 500만 원, 2016. 8. 3. 계약금 700만 원, 2016. 8. 23. 2차 계약금 700만 원, 2017. 1. 19. 3차 계약금 1,500만 원 합계 3,400만 원을 지급하였다.

라. 한편, 원고는 피고에게 컨설팅 용역비 명목으로 2016. 8. 3. 300만 원, 2016. 8. 23. 800만 원 합계 1,100만 원을 지급하였다.

마. 원고는 이 사건 계약 체결 당시 부산 사하구 G빌라 제4층 H호의 소유자로서 1주택자였으나 2021. 2. 26. 사천시 I 지상 건물에 관하여 2021. 2. 8. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 2주택자가 되었다.

바. 한편, 피고 조합규약 중 조합원 자격에 관한 내용은 아래와 같다.

제8조(조합원의 자격)

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

- ① 조합설립인가 신청일부터 입주 가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것을 말하며, 구체적인 기준은 국토교통부령으로 정한다. 다만, 주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 제1항에 따른 조합원 자격이 있는 것으로 본다.
- ② 주택조합설립인가신청일 현재 경남남도·부산광역시·울산광역시에 6개월 이상 거주하여 온자
- ③ 조합원은 주택법 등 관계 법령에 의하여 조합원 자격에 하자가 없어야 한다.
- ④ 조합원은 조합설립인가 신청일로부터 입주가가능일까지 무주택 자격을 유지하여야 하며, 만약 위 기간 중 주택을 소유한 사실이 판명되어 조합원 자격의 상실·제명·해약 등의 불이익이 있더라도 이의를 제기할 수 없다.

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

- ② 관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.
- ④ 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 본 규약 및 조합 가입 계약서에 의거 기불입한 부담금 중 계약금(1차 내지 4차분) 및 조합업무지원컨설팅용역비를 각 제외한 나머지 원금만을 환불하며, 환불 시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 탈퇴, 자격상실 또는 제명된 자의 계좌로 환불 처리한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 6, 갑 제2호증의1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 이 사건 계약 제10조는 조합원 탈퇴 및 환급 방법, 시기 및 절차에 관한 사항으로 이 사건 계약의 중요 부분에 해당함에도 피고는 그 설명의무를 다하지 아니하였으므로 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다) 제3조 및 주택법 제11조에 위반된다. 한편, 위 조항 및 피고의 조합규약 제12조는 조합원에게 부당하게 과중한 손해배상의무를 부담시키는 약관 조항에 해당하여 원고에게 현저하게 불리하여 공정성을 잃었다 할 것이고, 계약의 해제·해지로 인한 사업자의 원상회복의무를 부당하게 경감하게 하는 조항이므로 약관규제법 제6, 8, 9조에 위반되어 무효인 조항에 해당한다.

나. 원고가 이 사건 계약 체결 당시에는 피고 조합의 조합원 자격을 갖추고 있었으나, 2021. 2. 26. 2주택자가 되면서 주택법 및 이 사건 계약상 조합원 자격이 상실되었으므로 피고는 원고에게 원고가 납입한 돈 중 컨설팅 용역비를 제외한 나머지 계약금 3,400만 원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 계약 제10조가 약관규제법 위반으로 무효인지 여부

1) 관련 법리 약관규제법 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따라 고객에 대하여 부당하게 불리한 조항으로서 '신의성실의 원칙에 반하여 공정성을 잃은 약관조항'이라는 이유로 무효라고 보기 위해서는 그 약관조항이 고객에게 다소 불이익하다는 점만으로는 부족하고, 약관작성자가 거래상의 지위를 남용하여 계약 상대방의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 약관조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래질서를 훼손하는 등 고객에게 부당하게 불이익을 주었다는 점이 인정되어야 하며, 이와 같이 약관조항의 무효 사유에 해당하는 '고객에게 부당하게 불리한 조항'인지 여부는 그 약관조항에 의하여 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 2017. 6. 15. 선고 2017다202562 판결 등 참조).

사업자가 약관을 사용하여 계약을 체결하는 경우, 약관 내용을 계약의 종류에 따라 일반적으로 예상되는 방법으로 명시함으로써 계약당사자에게 약관 내용을 알 수 있는 기회를 제공하고, 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 이해할 수 있도록 설명하여야 한다. 여기서 설명의무의 대상이 되는 '중요한 내용'은 사회통념에 비추어 계약당사자가 계약체결 여부 또는 대가를 결정하거나 계약체결 후

어떤 행동을 취할지에 관하여 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항을 말하고, 약관조항 중에서 무엇이 중요한 내용에 해당하는지는 일률적으로 말할 수 없으며, 구체적인 사건에서 개별적 사정을 고려하여 판단하여야 한다. 한편 사업자에게 약관에 정해져 있는 중요한 내용을 설명할 의무를 부과하고 있는 것은 계약당사자로 하여금 약관을 내용으로 하는 계약이 성립되는 경우에 각 당사자를 구속하게 될 내용을 미리 알고 약관에 따라 계약을 체결하도록 함으로써 계약당사자의 이익을 보호하자는 데 입법 취지가 있고, 약관이 계약당사자에 대하여 구속력을 가지는 것은 계약당사자가 그것을 계약 내용에 포함시키기로 합의하였기 때문이라는 점 등을 종합하여 보면, 계약당사자가 약관의 내용을 충분히 잘 알고 있는 경우에는 그 약관이 바로 계약 내용이 되어 당사자에게 구속력을 갖는다고 할 것이므로, 사업자로서는 약관의 내용을 따로 설명할 필요가 없다고 보아야 한다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다39308 판결 등 참조). 이는 약관의 내용이 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 별도의 설명을 하지 않아도 충분히 예상할 수 있는 사항이거나 이미 법령에 정하여진 것을 되풀이하는 것에 불과한 경우에도 마찬가지이다(대법원 2003. 12. 11. 선고 2001다33253 판결, 대법원 2005. 6. 9. 선고 2003두7484 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 든 사실 및 갑 제4호증의 1, 2, 을 제4호증, 을 제5호증의 1, 2, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합해 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 계약 제10조에 대하여 피고가 설명의무를 이행하지 아니하였다거나 위 조항이 현저히 공정성을 잃어 무효이거나 피고의 원상회복의무를 부당하게 감경시켰다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 약관규제법 위반에 관한 주장은 받아들이지 아니한다.

① 조합업무지원컨설팅 용역비는 피고의 추진위원회 구성부터 입주 후 청산시까지의 업무 추진을 위한 용역비용으로 사용하는 것으로서 매몰비용에 가까워서, 그 반환을 구하지 못하도록 하는 것이 상당한 이유 없이 사업자의 손해배상 범위를 제한하거나 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 떠넘기는 조항이라고 보기 어렵다.

② 이 사건 계약 제10조 제1항에서 규정한 피고의 계약 해지 사유는 대부분 일반적인 해지 사유이거나 충분히 예상할 수 있는 것으로 피고가 원고가 예상할 수 없는 일방적인 판단에 따라

계약을 해지할 수 있다고 보기 어렵다.

③ 지역주택조합은 사업 추진을 위하여 상당한 자금의 확보가 필요하고 토지매수, 자금조달, 인허가 절차의 진행, 시공사의 선정 등 진행 과정에서 상당한 시간이 소요되는바, 사업이 진행되는 중간에 조합 가입계약의 해제 또는 해지 및 조합원의 탈퇴에 따른 분담금 반환에 아무런 제한이 없다면 갑작스러운 조합원의 감소와 조합 재원의 유출로 사업 추진이 불가능하거나 현저히 곤란하게 됨으로써 다른 조합원에게 피해를 줄 수 있으므로, 납입한 분담금 전액이 아닌 일부만 반환하도록 정하거나 반환 시기를 제한한다고 하여 이를 피고의 원상회복의무나 손해배상의무를 부당하게 경감하는 것으로 보기 어렵다.

④ 조합의 사업 추진이 늦어질 경우의 보상 조항은 없는 반면에 계약자가 분담금 납부를 지연할 경우 연체료를 부담하게 되어 있으나, 지역주택조합사업은 그 진행 과정에서 조합원 모집, 재정 확보 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많아 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정보다 사업 진행이 지연될 수 있는 등 사업의 성격상 당초부터 추후 사업계획이 변경될 수 있음이 예정되어 있다고 봄이 타당하다.

⑤ 한편, 원고는 이 사건 계약이 일반적인 주택 분양계약과 다른 '지역주택조합' 방식에 따른 주택공급계약이라는 사실을 잘 알고 있었을 것으로 보이고, 거래가 빈번하고 정형적으로 이루어지는 일상의 상거래 계약과는 달리 이 사건과 같이 아파트를 공급받기 위해 상당한 액수의 분담금을 납부하기로 하고 지역주택조합에 조합원으로 가입하는 계약을 체결할 때에는 조합원으로 가입하려는 사람 또한 당해 거래의 특질이나 관계법령에 따른 계약사항 등을 사전에 조사하여 거래에 임하는 것이 통상적이다.

⑥ 그런데 지역주택조합은 앞서 본 바와 같이 그 특성상 사업 진행 경과에 따라 조합가입계약 당시 약정한 조합원 분담금에 변동이 있을 가능성이 매우 높고, 조합원의 자유로운 임의탈퇴 등을 허용하게 되면 사업의 시행이 현저히 곤란하게 되므로 그 탈퇴나 자격상실 후 분담금 반환시기를 제한하는 것이 일반적인 것으로 보여 이 사건 계약 제10조 내지 조합규약 제12조는 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있는 사항이었다고 봄이 타당하다.

⑦ 한편, 이 사건 계약 제10조 및 조합규약 제12조는 그 내용에 비추어 볼 때, 계약당사자가 계약

체결 여부 또는 대가를 결정하거나 계약 체결 후 어떤 행동을 취할지에 관하여 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항에 해당한다고 보기는 어렵다.

⑧ 이 사건 계약 체결 당시 원고는 피고에게 조합 청약서, 조합가입신청서, 가입계약서 등을 작성하여 제출하였는데 그 서류들에는 원고의 인장이 날인되어 있다. 원고는 이에 관하여 분양담당자인 J가 임의로 날인한 것이고 J도 원고에게 이 사건 계약 제10조 및 조합규약 제12조에 관하여 설명해준 바 없다고 주장하나, 이 사건 분양계약서에 일부 형광펜으로 하이라이트가 되어 있고, 특히 제10조에는 밑줄이 그어져 있는 것으로 보이는 점 등에 비추어 위 주장은 믿기 어렵다.

나. 조합원 자격 상실을 이유로 한 부당이득 반환 청구에 관한 판단

1) 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다)

제38조 제1항 제1호에 따르면, 지역주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 ①

주택조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주(이하 '무주택 또는 소형주택 세대주'라 한다)이어야 하고, 또한 ② 조합설립인가신청일 현재 해당 지역에 6개월 이상 거주하여 온 사람이어야 한다.

2) 살피건대, 원고가 2021. 2. 8. 2주택자가 된 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 따라서 원고는 구 주택법 시행령 및 피고 조합규약 제12조 제2항에 따라 조합원 자격을 상실하였으므로 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계약에 따라 인정되는 범위에서 원고가 납부한 돈을 반환할 의무가 있다.

그러나 이 사건 계약 제10조 제4호 및 피고 조합규약 제12조 제4항에 의하면, 피고는 원고가 납부한 부담금 중 1 내지 3차 계약금 및 컨설팅 용역비를 공제한 나머지 금원만을 반환할 의무가 있는바, 원고가 지급한 계약금 및 컨설팅 용역비 전부가 공제되어야 하므로 피고가 원고에게 반환하여야 하는 부담금은 존재하지 아니한다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

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

판사이아영

1) 피고를 의미한다.

2) 원고를 의미한다.