

부산지방법원 2020. 10. 15 선고 2020나42446 판결 [계약금반환청구의소]

재판경과

부산지방법원 2020. 10. 15 선고 2020나42446 판결

부산지방법원 2020. 1. 17 선고 2019가단315512 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 이재호

피고, 피항소인B지역주택조합

소송대리인 변호사 조현기

변론 종결2020. 8. 27.

판결 선고2020. 10. 15.

제1심판결부산지방법원 2020. 1. 17. 선고 2019가단315512 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 41,170,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고는 원고에게 41,170,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 주택건설사업을 시행하기 위하여 설립된 지역주택조합으로서, 2017. 2. 24.

연제구청장으로부터 조합설립인가를 받았고, 2019. 4. 16. 부산 연제구 C 일원에 643세대 규모의 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 신축하는 내용의 주택건설사업계획승인을 받았다.

나. 피고(당시 명칭 'F지역주택조합')는 조합설립인가를 받기 전인 2014. 6. 26.경 D과 목적물을 이 사건 아파트 E호, 총 분담금 263,651,000원, 업무추진비 6,000,000원으로 정하여 하여 조합원 가입계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 다음과 같다('갑'은 '피고', '을'은 'D'을 의미한다).

제9조(조합원의 자격 상실)

1. 갑은 을이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시에는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함 없이 즉시 계약을 해제(지)할 수 있으며, 이때 을은 본 F지역주택조합 조합원 자격이 자동으로 상실되며, 이 경우 을은 본 사업의 원활한 추진을 위해 본 계약에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도

제기할 수 없다.

① 중도금을 연속하여 2회 이상 납입하지 아니하였을 때

③ 기타 본 사업을 추진함에 있어 정당한 사유 없이 본 계약 이행에 협조하지 않거나 정당한 협의 등에 불응하여 사업수행이 불가능하다고 판단될 때

2. 을이 상기 제1항을 위반할 경우 갑이 을의 조합원 자격을 박탈 직권 제명 처분하여도 갑에게 어떠한 이의도 제기하지 않는다.

3. 을이 제1항 및 제2항에 의하여 탈퇴 및 직권 제명되었을 경우 기 불입한 납입금 중 계약금(청약금 포함) 및 업무대행료를 제외한 납입 원금만을 환불하며, 환불시기는 신규 조합원 및 일반 분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 환불기로 하고 기타 환불에 따른 절차는 갑이 정한 순서를 따르기로 한다. (이하 생략)

5. 전 1항 각호의 사유를 제외하고는 본 계약을 일방적으로 해지하지 못함을 원칙으로 한다.

다. D은 이 사건 계약에 따라 피고에게 2014. 6. 26. 1차 계약금 10,000,000원과 업무추진비 5,000,000원을, 2014. 7. 30. 2차 계약금 20,000,000원과 업무추진비 1,000,000원을 각 지급하였다. 또한, D은 2014. 6. 26. 이 사건 아파트와 관련하여 주식회사 G와 총 공사금액을 3,900,000원, 계약금을 1,170,000원으로 정하여 시스템에어컨 시공계약을 체결하였다.

라. 원고는 2015. 1. 12. D으로부터 이 사건 계약을 양수하고, 이 사건 계약의 업무대행사인 주식회사 H으로부터 36,000,000원에 대한 신탁입금확인서를 수령하였다.

마. 피고는 2017. 9. 26.자로 원고에게 집단대출(부담금 총 3회차분) 미신청을 이유로 계약해지 및 조합원 제명통보를 하였다.

바. 2019. 3. 16.부터 시행된 피고 조합규약의 주요 내용은 다음과 같다.

제13조(조합원의 탈퇴, 자격상실, 제명)

① 조합원은 임의로 본 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 조합원의 불가피한 개인 사정(다만, 이 경우 본 조합이 인정하는 경우에 한함)에 의해 조합원이 자진하여 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 조합탈퇴용 인감증명서를 첨부한 조합탈퇴서를 본 조합에게 제출하여야 하며, 본 조합은 본 사업 추진에 미치는 영향(시공사의 참여조건, 조합원 수, 단지 규모, 탈퇴가 본 조합에 미치는 영향) 등을

고려한 후 조합총회 또는 이사회 의결로써 탈퇴 여부를 결정하기로 한다.

③ 관계법령, 본 조합규약, 조합 가입계약서 및 조합원이 본 조합에 제출한 각각의 서류 등에서 정한 조합원으로서의 의무를 이행하지 아니하거나, 조합원이 다음 각호 1에 해당하는 조합총회 또는 이사회 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다. (중략)

1. 조합원이 조합원 분담금 등을 지정일까지 납부하지 아니하였을 경우

⑤ 조합원의 탈퇴, 조합원의 자격상실, 계약해지 및 제명 등으로 조합원의 권리를 상실한 자(이하 "권리상실 조합원"이라고 한다)의 환불금 지급 기준과 환불금 지급방식 및 절차 등은 다음 각 호와 같다.

7. 권리상실 조합원의 환불시기에 대해서는 조합원 또는 일반 분양자가 대체되어 납부기일이 도래한 분담금 일체에 대해 입금이 완료된 후 환불하는 것을 원칙으로 하고, 구체적인 사항은 총회의결 또는 이사회 의결을 통해 결정한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 제1심 법원 및 이 법원의 부산광역시 연제구청장에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고가 이 사건 계약을 양수받을 당시 피고로부터 2016년 12월 또는 늦어도 2017년 1월까지 입주 가능하다고 하였으나 그때까지 사업승인이 나지 않는 등 피고의 이행지체로 이 사건 계약을 해제하였으므로(조합을 탈퇴하였다는 취지), 주택법 등에 따라 피고는 원고에게 지급받은 계약금 등 납입금액 전액을 반환하여야 한다.

만약 이 사건 계약이나 조합규약이 조합원의 탈퇴 시에 조합원이 납입한 분담금 등을 반환하지 않는다고 규정하고 있는 것으로 해석하면 이 사건 계약이나 규약은 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다) 위반으로 무효라 할 것이다(2020. 8. 10.자 준비서면에 기재된 원고 주장을 이와 같이 선행한다).

3. 판단

살피건대, 갑 제8호증의 1의 기재에 따르면 피고가 조합원 모집안내서에서 입주예정일을 '2016년 6월경'으로 고지한 사실은 인정된다. 그러나, 갑 제8호증의 2의 기재, 위 인정사실 및 변론 전체의

취지 등에 의해 인정되는 다음과 같은 사정을 고려하면 이것만으로 피고에게 이행지체가 있었고 이를 이유로 원고가 이 사건 계약을 해제하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고가 제출한 다른 조합원 모집안내서에는 입주예정일이 '사업 승인 후 27개월(예정)'이라고 기재되어 있다. 그리고, 피고는 2019. 4. 16. 주택건설사업계획을 승인받았다.

② 원고는 2015. 1. 12.경 D으로부터 이 사건 계약을 양수하였는데, 동 시점까지 주택건설사업계획의 승인이나 구체적인 공사가 전혀 이루어지지 않았으므로, 원고가 모집안내서의 입주예정일을 확정적인 것으로 받아들였을 것으로 보이지 않는다.

③ 이 사건 계약서에는 분담금의 납부일정을 사업승인 전·후로 나누고 있고, 납부일정은 인·허가 사항에 따라 변동될 수 있다고 기재되어 있다. 원고는 사업승인 전에 납부하기로 되어 있는 토지분담금을 납입하지 않은 상태였다.

④ 이 사건 계약서에는 '계약기간을 본 계약 체결일로부터 본 사업부지 내 지역주택조합아파트의 사용 검사 후 입주, 조합청산 완료일까지로 한다'로 기재되어 있다.

⑤ 지역주택조합이 시행하는 주택건설사업의 특성에 비추어 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정보다 사업진행이 지연될 수 있으므로 입주시기도 주택건설사업의 진행경과 등에 따라 변경될 가능성이 매우 높고, 이러한 사정은 원고를 비롯한 계약자들이 예상할 수 있었을 것으로 보인다. 따라서 원고의 이 사건 계약 해제(조합 탈퇴)에 따른 분담금 등의 반환 청구는 이유 없다.

한편, 원고는 조합 탈퇴시 분담금 등의 반환 규정과 관련하여 이 사건 계약과 조합규약이 약관규제법 위반이라는 취지의 주장도 하고 있으나, 위에서 살펴본 바와 같이 이행지체를 이유로 한 원고의 이 사건 계약 해제가 인정되지 않는 본 사안에서 위 분담금 등의 반환 규정의 적용을 논할 여지는 없다.

그리고, 이 사건 계약과 조합규약에서 조합원의 조합 탈퇴시 분담금의 일부를 반환하지 않는다고 규정하고 있다 하더라도 조합원의 탈퇴가 자유롭고 분담금의 반환에 아무런 제한이 없다면

갑작스러운 조합원의 감소와 조합 재원의 유출로 주택조합 사업추진이 불가능하거나 현저히

곤란하게 될 우려가 있는 점, 주택법 제11조 제9항도 탈퇴한 조합원은 '조합규약이 정하는 바에 따라'

부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다고 하여 분담금 등에 대한 조합의 반환 범위에 대한 자율권을

일부 허용하고 있는 점 등을 고려하면, 위와 같은 규정이 약관규제법 위반이라고 단정하기 어렵다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김태규

판사위은숙

판사정승화