

수원지방법원 2022. 4. 13 선고 2021나71694 판결 [계약금등 반환청구]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 법무법인 카이로스

담당변호사 이재원

피고, 항소인 G지역주택조합

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 김민승

변 론 종 결 2022. 3. 23.

판 결 선 고 2022. 4. 13.

제1 심판결 수원지방법원 평택지원 2021. 5. 11. 선고 2020가단60664 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

3. 소송총비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고 A에게 31,000,000원, 원고 B에게 20,000,000원, 원고 C에게 31,000,000원, 원고 D에게 18,000,000원, 원고 E에게 18,000,000원, 원고 F에게 33,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2017. 4. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고의 조합설립인가 및 사업계획승인 등

피고는 평택시 H 일원을 사업부지로 하여 공동주택 610세대 등 건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 목적으로 설립된 지역주택조합으로, 평택시로부터 2014. 7. 18. 조합설립인가를, 2017. 4. 10. 사업계획승인을 각 받았고, 2020. 5. 27. 평택시에 착공예정일을 ‘2020. 5. 31.’로 한 착공신고를 하였다.

나. 원고들과 피고 사이의 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 및 계약금 등 납부

1) 원고 A은 2015. 8. 3. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 ‘전용면적: 59.93㎡, 동·호수: I호’로 정하여 ‘시공예정사: J 주식회사(이하 ’J’이라 한다), 분담금: 162,000,000원, 업무대행비:

7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 31,000,000원을 지급하였다.

2) 원고 B은 2015. 7. 28. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 74.89㎡, 동 · 호수: K호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 195,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금으로 20,000,000원을 지급하였다.

3) 원고 C은 2013. 7. 18. 피고(당시 추진위원회)와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: L호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 31,000,000원을 지급하였다.

4) 원고 D는 2015. 8. 3. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: M호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 18,000,000원을 지급하였다.

5) 원고 E는 2015. 8. 4. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: N호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 18,000,000원을 지급하였다.

6) 원고 F는 2015. 8. 3. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.93㎡, 동 · 호수: M호'로 정하여 '시공예정사: J, 분담금: 162,000,000원, 업무대행비: 7,700,000원'의 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 계약금 등으로 합계 33,000,000원을 지급하였다.

다. 원고들과 피고 사이의 제2차 지역주택조합 가입계약 체결

1) 원고 A은 2017. 3.경 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.91㎡, 동 · 호수: O호'로 정하여 '시공사: P 주식회사(이하 'P'이라 한다), 분담금: 192,300,000원'의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 31,000,000원으로 계약금 15,000,000원과 제1차 중도금 16,000,000원이 지급된 것으로 같음하였다.

2) 원고 B은 2017. 3.경 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 74.98㎡, 동 · 호수: K호'로

정하여 '시공사: P, 분담금: 239,700,000원'의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 20,000,000원으로 계약금 20,000,000원이 지급된 것으로 같음하였다.

3) 원고 C는 2017. 3.경 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.91㎡, 동·호수: L호'로 정하여 '시공사: P, 분담금: 192,300,000원'의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 31,000,000원으로 계약금 15,000,000원과 제1차 중도금 16,000,000원이 지급된 것으로 같음하였다.

4) 원고 D는 2017. 3.경 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.91㎡, 동·호수: M호'로 정하여 '시공사: P, 분담금: 202,300,000원'의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 18,000,000원으로 계약금 18,000,000원이 지급된 것으로 같음하였다.

5) 원고 E는 2017. 8. 23. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.91㎡, 동·호수: N호'로 정하여 '시공사: P, 분담금: 202,300,000원'의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 18,000,000원으로 계약금 18,000,000원이 지급된 것으로 같음하였다.

6) 원고 F는 2017. 8. 23. 피고와 사이에 분양받을 아파트를 '전용면적: 59.91㎡, 동·호수: Q호'로 정하여 '시공예정사: P, 분담금: 202,300,000원'의 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였고, 제1차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 지급하였던 계약금 등 33,000,000원으로 계약금 18,000,000원, 1차 중도금 15,000,000원이 지급된 것으로 같음하였다.

[인정 근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1 내지 6, 15 내지 19호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 조건 불성취 주장에 대한 판단

1) 원고들의 주장

원고들과 피고는 제2차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 ‘본 계약의 효력은 상기 조합원 2차 중도금까지 완납한 후에 발생한다’(제3조 제5항)라고 약정하였는데, 원고들은 피고에게 정해진 지급기일까지 2차 중도금을 지급하지 않았고, 이 사건 소로써 2차 중도금을 지급할 의사가 없다는 것을 명백히 하므로, 원고들과 피고 사이의 제2차 지역주택조합 가입계약은 조건의 불성취로 확정적으로 무효가 되어 효력이 발생하지 않는다. 따라서 피고는 원고들에게 계약금과 1차 중도금 등을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 판단

앞서 살펴본 증거들에 을 제9호증의 기재와 변론 전체의 취지를 더하여 보면 다음과 같은 사실들을 인정할 수 있다.

① 원고들과 피고는 2013. 7. 18.부터 2015. 8. 4.까지 시공예정사를 ‘J’로 정한 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결하였는데, 2015. 8. 13. 개최된 피고의 임시총회에서 시공사를 ‘J’에서 ‘P’로 변경하는 결의가 이루어지자, 2017. 3.경부터 2017. 8. 23.까지 시공사를 ‘P’로 정한 제2차 지역주택조합 가입계약을 다시 체결하였다.

② 제1차 지역주택조합 가입계약에 따른 조합원 분담금은 ‘전용면적: 59.93㎡’ 기준으로 ‘162,000,000원’, ‘전용면적: 74.89㎡’ 기준으로 ‘195,000,000원’이었는데, 제2차 지역주택조합 가입체결에 따른 조합원 분담금은 ‘전용면적: 59.91㎡’ 기준으로 ‘192,300,000원’ 내지는 ‘202,300,000원’, ‘전용면적: 74.98㎡’ 기준으로 ‘239,700,000원’으로 각 증액되었다.

③ 제2차 지역주택조합 가입계약서 중 제3조 제5항은 ‘본 계약의 효력은 상기 조합원 2차 중도금까지 완납한 후에 발생한다.’라고 기재되어 있고, 제18조 제2항은 ‘이 계약서에 명시되지 아니한 사항은 피고와 P의 공사도급계약서, 조합원 기가입계약서(제1차 지역주택조합 가입계약서를 지칭), 조합규약, 금융기관과 체결한 약정서, 자금관리대리사무계약서 등에 따른다.’라고 기재되어 있다. 위 인정사실에 따르면 제2차 지역주택조합 가입계약은 제1차 지역주택조합 가입계약 중 시공사, 전용면적, 분담금 등 일부 사항을 변경하는 내용이고, 제2차 지역주택조합 가입계약에서 따로 정하지 아니한 사항에 대해서는 제1차 지역주택조합 가입계약에 의하도록 정해져 있으므로, 설령 원고들이 제2차 중도금을 납입하지 아니하여 제2차 지역주택조합 가입계약의 효력이 발생하지 않았다고

하더라도 기존의 제1차 지역주택조합 가입계약은 여전히 유효하다고 보아야 한다(제2차 중도금을 납입하지 아니하여 제2차 지역주택조합 가입계약의 효력이 발생하지 않는다고 해서 제1차 지역주택조합 가입계약까지 당연히 효력을 상실한다고 해석할만한 아무런 근거조항이 없을 뿐만 아니라, 당연히 효력을 상실한다고 해석할 경우 조합원의 분담금 등 납입의무 불이행을 이유로 제명처분과 분담금의 물취 등 불이익을 줄 수 있도록 되어 있는 조합규약이 무의미해진다).

따라서 원고들이 제1차 지역주택조합 가입계약에 따라서 납부한 계약금과 1차 중도금 등이 피고의 부당이득이라고 할 수는 없으므로, 원고들의 위 주장은 받아들일 수 없다(한편 뒤에서 살펴보는 바와 같이 피고는 조합규약 제12조 제3항에 따라서 원고들에 대하여 제명처분을 하였는바, 이 경우 조합규약 제12조 제5항에 따라서 조합원 전체 분담금액의 20%를 위약금으로 물취하도록 규정되어 있으므로, 원고들이 납부한 계약금 등에서 20%의 위약금을 공제하고 나면 피고가 반환해야 할 금액은 역시 존재하지 않게 된다).

나. 제2차 지역주택조합 가입계약 이행거절 주장에 대한 판단

1) 원고들의 주장

설령 제2차 지역주택조합 가입계약이 유효하다고 하더라도, 피고는 원고들에게 제2차 지역주택조합 가입계약에 명시되어 있지 않던 추가분담금 등을 요구하면서 이에 응하지 않으면 조합을 청산할 수밖에 없다는 취지로 주장하고 있는바, 이는 피고가 제2차 지역주택조합 가입계약을 이행하지 않겠다는 의사를 표시한 것이므로(계약의 효력발생 전 이행거절), 원고들은 이 사건 소로써 지역주택조합 가입계약을 해제한다.

2) 판단

주택법상 지역주택조합사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고, 그 이후 조합설립인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행 과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결

참조). 따라서 지역주택조합의 조합원이 된 사람이, 사업추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 따라 당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리·의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결한 경우에는 그러한 권리·의무의 변경이 당사자가 예측가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 조합가입계약의 불이행으로 보아 조합가입계약을 해제할 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결).

위 법리에 비추어 이 사건으로 돌아와 살펴보건대, 갑 제2호증의 기재에 의하면 원고들이 주장하는 바와 같이 2020. 2. 20.경 피고가 원고들을 포함한 조합원들에게 추가분담금의 납부를 요구하는 내용증명 우편을 보낸 사실을 알 수 있으나, 앞서 살펴본 인정사실 및 인정근거에 을 제13, 14호증의 각 기재를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고의 위 추가분담금 요구가 원고들이 주장하는 바와 같이 이행거절에 해당한다고 볼 수는 없다.

① 원고 A, B, C, D는 각 2017. 3.경, 원고 E, F는 각 2017. 8. 23.경 피고와 사이에 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였는데, 제2차 지역주택조합 가입계약서 제8조 제1항은 조합원들의 분담금을 정하면서 그 제1호에서 ‘위 분담금은 토지대금, 건축대금, 주택홍보관 건립, 광고홍보비, 업무추진비, PM용역비, 지구단위계획용역비, 설계비, 감리비, 인입비, 철거비, 민원처리비 등 본 사업 추진에 따른 제비용을 포함한 금액이고, 인허가 관련(용적률 변동, 사업승인조건이행 등) 및 공사비 변동(도급공사비는 사업승인후 시공사와의 도급계약시 확정), 설계변경, 관련 법규의 개정, 천재지변 등으로 인하여 추가분담금이 발생할 수 있으며, 이 경우 조합원 개개인은 별도로 추가 분담금을 납부하여야 하며, 잉여 사업비의 발생시 분담금 기준 안분하여 조합원 개개인에게 환불 조치하되 세금관련 부분은 공제한다.’라고 규정하고 있다. 이와 같이 원고들은 공사비 변동, 설계변경 등으로 추가공사비가 발생할 수 있다는 점을 스스로 인지하고 제2차 지역주택조합 가입계약을 체결하였다.

② 피고의 추가분담금 요구는 2017. 4. 29. 개최된 정기총회와 2019. 10. 18. 개최된 임시총회에서 의결된 사항으로, 당시 조합원들의 찬반토론과 투표를 거쳐서 결정된 사항이다.

그렇다면 피고가 위 계약조항과 조합규약에 따른 총회의결에 따라서 원고들을 포함한 조합원들에게 추가분담금의 납부를 요구하였다고 하더라도, 그것이 제2차 지역주택조합 가입계약 체결 당시 도저히 예상할 수 없는 수준의 추가분담이라던가 하는 특별한 사정에 대한 주장·입증이 없는 이상,

이는 이 사건 사업의 원활한 진행을 위한 것으로서 그 자체로 이행거절에 해당한다고 볼 수는 없다.
따라서 원고들의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

다. 제1차 지역주택조합 가입계약 이행불능 또는 이행거절 주장에 대한 판단

1) 원고들의 주장

만약 제2차 지역주택조합 가입계약이 효력이 발생하지 않았으나 제1차 지역주택조합 가입계약이 여전히 유효하다고 해석될 경우에는, 제2차 지역주택조합이 체결될 무렵 제1차 지역주택조합 가입계약서에서 정한 이 사건 사업의 시공(예정)사가 변경됨으로써 원고들에게 분양될 아파트의 브랜드, 형상, 구조, 분양면적, 동·호수 등이 모두 변경되어 피고가 원고들에게 제1차 지역주택조합 가입계약에 따른 의무를 이행할 수 없는 상태가 되었거나 그에 대한 이행거절의 의사를 명확히 한 것이라 할 것이다. 따라서 원고들은 준비서면(2022. 3. 22.자)의 송달로써 지역주택조합 가입계약을 해제한다.

2) 판단

앞서 살펴본 법리에 비추어 이 사건으로 돌아와 살펴보건대, 앞서 살펴본 인정사실 및 인정근거에 을 제11호증의 기재와 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여, 제2차 지역주택조합이 체결될 무렵 제1차 지역주택조합 가입계약이 이행불능이 되었다거나, 피고가 원고들에 대하여 이행거절의 의사를 표시한 경우에 해당한다고 볼 수는 없다고 판단된다.

① 제1차 지역주택조합 가입계약서 제4조 제3항은 조합원들의 분양금액을 정하면서 제4호에서 ‘사업비의 변동 및 일반분양가 변동이 발생할 경우 이에 따라 조합원의 분양금액은 증감된다’는 취지로, 제5호에서 ‘본 사업 정산시의 사업수지에 따라 부족 사업비 및 미지급 공사비 등이 발생시 분양금액은 증감되며, 별도 정산한다’는 취지로 각 정하고 있다.

② 또한 원고들은 제1차 지역주택조합 가입계약을 체결함에 있어서 피고와 사이에 ‘각서’를 작성하였는데(을 제11호증), 해당 각서의 제11조에는 ‘본인은 조합이 결정 추진한 업무에 대하여 추인하며, 향후 사업계획 승인 시 사업계획(설계, 자금계획, 사업규모 등)이 변경, 조정될 수 있음을 인지하고 이에 이의를 제기하지 않는다.’라고, 제13조에는 ‘조합원 분담금은 제세공과금(토지

취·등록세, 보존등기비 등), 각종 부담금 및 사업소득세 등은 제외금액이며 관련법규의 개정 및 사업 인허가 또는 시공사 도급계약, 시공사 변경 등의 과정에서 추가부담금이 발생할 수 있음을 인지한다.’라고 각 기재되어 있다.

③ 시공(예정)사가 J에서 P로 변경된 것은 2015. 8. 13. 개최된 임시총회에서 의결된 사항으로, 당시 조합원들의 찬반토론과 투표를 거쳐서 결정된 사항이다.

위와 같이 원고들 스스로가 이 사건 사업 추진과정에서 사업설계, 자금계획, 사업규모, 부담금 등 사업의 중요한 요소들이 변경될 가능성이 있음을 인지하면서 제1차 지역주택조합을 체결하였고, 원고들이 포함된 조합원으로 구성된 총회의결을 통하여 시공(예정)사가 변경된 것이므로, 그 과정에서 아파트의 구조, 분양면적, 동·호수 등이 변경되었다고 하더라도 ‘권리·의무의 변경이 당사자가 예측가능한 범위’ 내에 속하는 것이라고 보아야 한다. 따라서 이러한 변경은 이 사건 사업의 정당한 추진 범위 내에 있다고 할 것이므로, 이로서 제1차 지역주택조합 가입계약이 이행불능이 되었다거나, 피고가 원고들에게 이행거절의 의사를 표시한 것이라고 할 수는 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고들에게 원고들이 지급한 계약금과 1차 중도금 등에 대한 부당이득 반환의무를 부담한다고 할 수 없다[또한 원고들은 피고가 원고들에 대하여 ‘제명처분’을 한 것이 이행거절에 해당한다는 취지로도 주장하고, 2020. 6. 5. 피고가 원고들에 대하여 제명처분을 한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 원고들이 2차 중도금을 납부하지 아니한 이상 피고는 이 사건 사업의 수행을 위하여 조합규약(제12조 제3항, 을 제8호증)에 따라서 부담금 등을 납부하지 아니한 조합원들인 원고들에 대하여 적법하게 제명처분을 할 수 있다고 할 것이므로, 이것이 피고의 채무불이행에 해당하다고 볼 수는 없다. 따라서 원고들의 위 주장 역시 받아들일 수 없다].

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정재욱, 판사 안좌진, 판사 이혜미