

인천지방법원 2020. 8. 25 선고 2019가단234005 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 이준헌

피고B지역주택조합

소송대리인 법무법인 폴라리스

담당변호사 김병민

변론 종결2020. 6. 16.

판결 선고2020. 8. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,300,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 인천 연수구 C 일원에서 아파트 신축 사업을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합으로서 2018. 6. 8. 설립인가를 받았다(인가 전에는 추진위원회로 활동하였다, 이하 구분 없이 '피고'로 표시한다).

나. 원고는 2016. 5. 15. 피고 조합 추진위원회와 신축 아파트 D에 대하여 조합가입계약을 체결하고 피고 조합에 같은 날 2,000만 원, 2016. 7. 13. 1,000만 원, 2017. 11. 12. 1,000만 원 합계 4,000만 원을 납부하였다.

[인정근거: 다통없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장

가. 원고

1) 피고가 계약금을 납부받고도 오랜 기간 사업을 진행하지 않았으므로 피고의 채무불이행을 이유로 가입계약을 해제하고 피고 조합을 탈퇴한다.

2) 주택법 제11조 제8항은 조합원이 조합규약에서 인정하는 경우에만 조합에서 탈퇴할 수 있다는 취지가 아니라, 조합규약에서 정하는 절차에 따르면 언제든지 탈퇴할 수 있다는 의미이다. 주택법은 조합원이 임의로 탈퇴할 수 있는 권리를 보장하고 있다.

3) 원고는 피고 대행사 직원이 "토지 확보를 90% 이상 완료하였고 나머지 토지 매입도 안정적으로 가능하다.", "주변 시세보다 파격적으로 저렴하고, 계약서의 아파트 대금으로 분양하는 것이다."라는 말을 믿고 조합가입계약을 체결하였으므로 가입계약을 기망을 이유로 취소 또는 해제한다. 따라서 피고는 원고가 납부한 분담금과 용역비를 반환하여야 한다.

4) 원고는 '추가 분담금이 없고, 2019년까지 완공되어 늦어도 2019년 말까지는 입주가 가능하다'는 피고로부터 유발된 착오에 의해 조합가입계약을 체결하였으므로 계약을 취소 또는 해제한다.

나. 피고

원고는 피고가 조합원자격심사를 위한 서류를 제출할 것을 수차례 공지하고 전화로 요청하였는데도

서류들을 제출하지 않아 조합규약 제9조 제2항, 제10조 제2항 제2호에 따라 이사회 결의를 거쳐 제명되었다. 따라서 피고는 조합규약 제12조 제4항, 조합가입계약 제10조 단서에 따라 이미 납부한 금액에서 공동부담금을 공제한 잔액을 원고를 대체한 다른 조합원 또는 일반 분양자가 납부금 완납하였을 때 반환할 의무가 있을 뿐이다.

3. 판단

가. 주택법과 조합 규약, 조합가입계약의 관련 조항

1) 주택법 [법률 제17453호, 시행 2020. 6. 9.]

제11조(주택조합의 설립 등)

⑦ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 제7항에도 불구하고 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있다.

⑨ 탈퇴한 조합원(제명된 조합원을 포함한다)은 조합규약으로 정하는 바에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다.

주택법 시행령 [대통령령 제30864호, 시행 2020. 7. 24.]

제20조(주택조합의 설립인가 등)

② 제1항제1호가목3)의 조합규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

4. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항

6의 2. 조합원의 제명·탈퇴에 따른 환급금의 산정방식, 지급시기 및 절차에 관한 사항

2) 조합 규약

제9조(조합 가입)

② 조합원은 조합이 사업시행에 필요한 서류를 요구할 경우에 이를 제출할 의무가 있으며, 추진위원회 또는 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 설명하여야 한다.

제10조(조합원의 권리와 의무)

② 조합원은 다음 각 호의 의무가 있다.

2. 가입계약서, 관계법령 및 규약의 준수, 총회 등의 의결사항 준수의무

제12조(조합원의 탈퇴자격상실·제명 등)

① 조합원은 임의로 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회또는 이사회 의결로써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다.

③ 조합원이 다음 각 호에 해당하는 경우 등 조합원으로서의 의무를 이행하지 아니하여 조합에 손해를 입힌 경우에는 이사회 또는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다.

1. 부담금 등을 납부 지정일까지 1회 이상 납부하지 아니하고 2회 이상 최고를 받았음에도 이를 납부하지 아니할 경우

2. 조합의 목적에 위배되는 행위를 하여 사업추진에 막대한 피해를 초래하였을 경우

④ 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금(소유권이전비, 제세금, 기타 부담금 등) 및 위약금(조합원 부담금의 10%, 업무대행용역비, 연체이자 등)을 공제한 잔액(무이자 원금)을 환불하며, 환불시기는 조합원 및 일반분양자가 대체되어 납부금을 완납하였을 때 환불기로 한다.

3) 조합가입계약

제10조(해약 및 손해배상)

1. 갑(피고 조합 추진위원회)은 을(원고)이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며, 이때 을은 갑의 주택조합의 조합원 자격을 상실한다. 이 경우 을은 주택법령, 조합규약 및 본 계약서에 의거 자격이 상실되었으므로 본 사업의 원활한 추진을 위하여 본 계약에 대한 민, 형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다. 단 갑은 을이 납입한 부담금(업무추진비, 연체이자는 제외)의 원금 중 위약금(조합원 부담금의 10%)을 공제하고 본인의 통장 계좌로 환불하여 처리하여야 하며, 환불 시기는 조합원 및 일반분양자가 대체되어 입금이 완료되었을 때 환불기로 하고, 을의 계좌로 입금 시 자동처리된 것으로 간주된다.

④ 을이 관련 법류 및 규약에 의거 주택조합의 조합원의 자격을 상실하였을 때

나. 탈퇴 인정 여부

1) 채무불이행을 이유로 한 탈퇴 원고와 피고의 관계는 조합과 조합원의 일대일의 양자간의 법률관계가 아니라 비법인사단의 의사결정기관인 총회의 의결에 의하여 다수결의 원칙에 따라 사업 추진에 관한 주요 내용이 결정, 집행되므로 조합의 업무집행에 관하여 일반적으로 양자간의 법률관계에 대하여 적용되는 채무불이행 또는 계약해제 법리를 곧바로 적용할 수는 없고, 조합 규약 및 총회의 결의 등 단체법적인 법률관계에서 정한 것에 따라 법률관계의 종료 여부 및 청산 방법이 결정되어야 한다. 따라서 조합 규약이나 총회 결의, 조합가입계약에서 정한 요건을 고려하지 않고 단지 피고가 사업을 제대로 하고 있지 않다는 사유만으로 가입계약을 해제하거나 탈퇴할 수는 없다. 뿐만 아니라, 피고가 오랜 기간 이 사건 사업을 진행하고 있지 않다는 점도 증명되지 않았다. 따라서 피고의 채무불이행을 이유로 피고 조합에서 탈퇴한다는 주장은 받아들이지 않는다.

2) 주택법 제11조 제8항에 의한 탈퇴 우선, 주택법 제11조 제7항, 제8항의 문언해석에 의하더라도 제8항은 '제7항에 따라 탈퇴에 필요한 사항을 대통령령으로 정하지 않은 경우에도' 또는 '대통령령으로 정한 내용과는 달리' 조합 규약에서 정하는 바에 따라 탈퇴할 수 있다는 뜻으로 해석된다.

지역주택조합은 조합원들이 납입한 조합원분담금이 중요한 재원 중 하나이고, 사업에 필요한 비용이 증가하거나 사업이 실패하게 되면 그에 따른 손실은 조합원들이 공동으로 부담하여야 한다. 조합원의 임의탈퇴가 자유롭고 분담금의 반환에 아무런 제한이 없다면, 갑작스러운 조합원의 감소와 조합재원의 유출로 사업추진이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되어 잔존 조합원이 예기치 않은 부담을 떠안게 된다. 이러한 관점에서 보더라도, 주택법 제11조 제8항이 조합원에게 무조건적 탈퇴권을 보장하는 규정이라고 볼 수는 없다. 지역주택조합의 탈퇴에 관하여는 대통령령 뿐 아니라 조합 규약도 구속력 있는 근거 규정이 된다는 취지를 선언한 것으로 해석함이 타당하다.

피고 조합 규약에서는 탈퇴 사유를 '부득이한 사유가 발생한 경우'로 제한하고 탈퇴에 총회 또는 이사회 결의를 거치도록 정하고 있는데, 원고가 조합에서 탈퇴할 만한 부득이한 사유가 발생하였고 탈퇴에 필요한 총회 또는 이사회 의결을 받았다는 증거도 없다. 결국, 조합법 제11조 제8항에 따른 탈퇴도 인정되지 않는다.

3) 기망, 착오를 이유로 한 취소, 해제 원고가 주장하는 피고 측 직원의 발언을 인정할 증거가 없어

기망, 착오가 인정되지 않으므로 이를 전제로 한 취소, 해제 주장도 받아들일 수 없다.

4) 결국 원고의 탈퇴가 인정되지 않고 가입계약을 취소 또는 해제할 수 있는 권리도 인정되지 않으므로 이미 납부한 분담금 전부의 반환을 구할 근거는 없고, 다만 피고가 인정하는 위약금 범위 내에서만 반환받을 수 있을 뿐이다. 이하에서는 원고와 피고의 위약금 주장에 관하여 살펴본다.

다. 위약금의 범위 및 반환 시기

1) 을 제3 내지 5호증의 각 기재에 의하면, 피고는 2019. 1. 7., 2019. 5. 21. 원고에게 조합원자격심사에 필요한 서류를 제출할 것을 요청하였으나 원고가 이를 제출하지 않자 2019. 6. 3. 이사회에서 원고를 조합규약 제9조 제2항, 제10조 제2항 제2호에 따라 제명하기로 결의하고 이를 원고에게 통지한 사실이 인정된다. 따라서 원고는 조합가입계약 제10조 제1항(조합 규약 제12조 제4항에서도 환불 범위를 정하고 있으나, 조합가입계약 제16조 제3항에서는 '본 계약서에 표시되지 않는 내용에 대해서는 위임장, 각서, 조합 규약과 공사도급계약서 및 관련 법규와 일반 관례에 따르기로 한다'고 정하고 있으므로, 조합가입계약에 명시한 내용은 조합 규약과 배치되더라도 조합가입계약이 우선하여 적용된다고 보아야 한다)에 따라 이미 납부한 분담금 중 조합원 분담금의 10%와 업무추진비, 연체이자를 공제한 나머지 금액을 반환받을 수 있다.

2) 조합가입계약에 따라 반환할 분담금에서 공제되는 항목은 전체 분담금의 10%(13,800,000원), 업무추진비(19,800,000원), 연체이자(액수 증거 없음)이다. 원고는 위 금액이 피고가 실제 입을 수 있는 손해를 훨씬 상회하므로 과다하여 감액되어야 한다고 주장한다. 감액 여부에 관하여 보건대, 일반적인 매매계약의 경우 통상 대금의 10%를 해약금이나 위약금으로 약정하는 점, 이 사건의 경우 원고가 손쉽게 구할 수 있는 본인의 인감증명서, 주민등록등·초본, 가족관계증명서를 내지 않아 제명되기에 이른 것이므로 불가피한 사정 없이 조합가입계약을 스스로 종료시켰다고 볼 수 있는 점, 업무추진비는 피고의 업무대행사가 토지 매매계약, 조합원 모집 등의 용역비용에 사용하는 돈으로 종국적으로 업무대행사에게 귀속되는 점 등을 고려하면, 위와 같이 정한 위약금이 부당하게 과다하다고 볼 수는 없다.

3) 반환 시기에 관하여 보건대, 원고는 원고를 대체한 다른 조합원 또는 일반 분양자가 입금을 완료하였을 때를 반환 시기로 하는 경우 반환을 무제한 연장하는 것이 가능하고 미분양 시 이행기가

도래하지 않을 수도 있어 약관규제법 제9조 제4호, 제5호, 제6조 제1항에 따라 무효라고 주장한다.

조합가입계약의 계약조항은 그 형식 및 내용상 피고가 다수의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용이므로 약관규제법상 약관에 해당하나, 다음과 같은 점에서 반환 시기에 관한 규정이 약관규제법을 위반하여 무효라고 보기 어렵다.

즉, 지역주택사업에 필요한 비용이 증가하거나 사업이 실패하면, 조합에 가입한 조합원들이 그에 따른 손실을 공동으로 부담할 수밖에 없다. 그런 상황 하에서 일부 조합원이 탈퇴를 이유로 분담금의 반환을 청구하는 경우, 잔존 조합원들에게 분담금 반환을 위한 추가 재원 마련의 부담을 부가하지 않으면서 탈퇴자를 대체하는 조합원 또는 일반분양자가 모집될 때까지 분담금의 반환을 보류하는 것은 관련 당사자들의 적절한 이익의 조정에 해당한다고 보인다.

또한 채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 사실이 발생한 때뿐만 아니라 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 하고(대법원 1989. 6. 27. 선고 88다카10579 판결 등 참조), 나아가 부관으로 정한 사실의 실현이 주로 채무를 변제하는 사람의 성의나 노력에 따라 좌우되고, 채권자가 그 사실의 실현에 영향을 줄 수 없는 경우에는 사실이 발생하는 때는 물론이고 그 사실의 발생이 불가능한 것으로 확정되지는 않았더라도 합리적인 기간 내에 그 사실이 발생하지 않는 때에도 채무의 이행기한은 도래한다고 보아야 한다(대법원 2018. 4. 24. 선고 2017다205127 판결). 그러므로 피고 조합의 사업이 더 이상 진행될 수 없게 되었거나, 분양을 기대할 수 있는 합리적 기간이 지났는데도 원고가 체결한 계약 목적물을 분양받는 사람이 나타나지 않을 경우에는 분담금 반환기가 도래하였다고 할 것이지, 원고 주장과 같이 이행기가 도래하지 않는다고 볼 것은 아니다.

4) 이 사건에서 분담금에서 위약금을 공제한 나머지 반환의무의 이행기가 도래하였는지 보건대, 원고 조합원 자격 상실 이후 신규조합원 및 일반분양자가 대체되어 납부가 완료되었다거나, 피고 조합 사업이 사실상 실패하여 신규조합원 또는 일반분양자로의 대체가 불가능해졌다거나 이에 준할 정도로 상당한 기간이 이미 경과하였음을 인정할 증거가 없는 이상, 피고의 원고에 대한 분담금 반환의무 이행기가 도래하였다고 볼 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이영림