

수원지방법원 평택지원 2022. 7. 12 선고 2021가단65338 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 설지은

피 고 C지역주택2조합

소송대리인 법무법인 명지

담당변호사 김선주

변 론 종 결 2022. 5. 10.

판 결 선 고 2022. 7. 12.

주 문

1. 피고는, 원고 A에게 4,755,153원, 원고 B에게 2,287,926원 및 각 이에 대하여 2021. 11. 5.부터 2022. 7. 12.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 각 주위적 청구 및 각 나머지 예비적 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 A과 피고 사이에 생긴 부분의 91%는 원고 A이, 나머지는 피고가 부담하고, 원고 B와 피고 사이에 생긴 부분의 94%는 원고 B가, 나머지는 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 주위적 청구취지: 피고는, ① 원고 A으로부터 56,107,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1기재 부동산에 관하여 2015. 9. 21.자 분양계약을 원인으로 한, ② 원고 B로부터 38,167,400원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제2기재 부동산에 관하여 2015. 9. 7.자 분양계약을 원인으로 한, 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 예비적 청구취지: 피고는 원고 A에게 56,521,000원, 원고 B에게 41,593,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 각 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 평택시 D 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 목적으로 하여 2016. 2. 16. 평택시장으로부터 조합설립인가를 받은 주택법에 따른 지역주택조합이다.

나. 원고 A의 계약 체결 및 분양대금 등 납부

- 1) 원고 A은 2015. 9. 21. 피고와 사이에 이 사건 아파트 E호를 총 분양대금 281,570,000원에 공급받기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 1계약’이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 원고 A은 피고가 지정한 신탁사 계좌에 2015. 8. 27. 계약금 합계 35,767,000원, 2016. 3. 17. 1차 중도금으로 19,259,000원을 납부하였고, 2018. 9. 19. 발코니 등 유상옵션 계약금 1,495,000원을 입금하였고, 나머지 중도금은 중도금대출을 받아 납부하여 총 225,463,000원을 납부하였다.

다. 원고 B의 계약 체결 및 분양대금 등 납부

1) 원고 B는 2015. 9. 7. 피고와 사이에 이 사건 아파트 F호를 총 분양대금 199,401,000원에 공급받기로 하는 계약(이하 '이 사건 2계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고 B는 피고가 지정한 신탁사 계좌에 계약금 26,134,000원, 1차 중도금 14,072,000원, 발코니 등 유상옵션 계약금 1,387,000원을 납부하였고, 2차 내지 7차 중도금은 중도금대출을 받아 납부하여 총 161,233,600원을 납부하였다.

라. 피고의 원고 A에 대한 조합원 자격 상실 통보

1) 원고 A은 2017. 12. 27. 상속으로 주택을 취득하고, 2019. 8. 1. 다른 주택을 취득하였는데, 평택시는 2020. 7. 26. 피고에게 주택법 시행규칙 제8조 규정에 따라 조합원 자격을 확인한 결과 원고 A이 2채 이상의 주택을 소유하여 부적격 조합원에 해당한다는 조합원 자격 확인결과를 통보하였다.

2) 피고는 2020. 8. 3. 원고 A에게 위 평택시의 통보를 근거로 조합원 자격이 상실되었음을 통보하면서, 피고 조합규약(이하 '이 사건 조합규약'이라 한다) 제11조, 제13조 및 원고 A과 피고 사이의 조합가입계약서(이하 '이 사건 조합가입계약서'라 한다) 제4조, 제6조, 제10조 등에 따라 총 분담금의 10% + 업무대행용역비 + 토지취득세 + 중도금 대출 이자비용을 공제한 잔액 4,755,153원이 환불될 것임을 통지하였다.

3) 한편 피고는 원고 A이 대출받아 납부한 168,942,000원을 대출기관에 상환하였고, 대출보증료는 327,330원, 대출이자 8,730,007원이 발생하였다. 이 사건 1계약 목적물에 해당하는 토지취득세는 5,056,510원이다.

마. 피고의 원고 B에 대한 조합원 자격 상실 통보

1) 원고 B는 2005. 11. 1. 주택을 취득하였다가 2019. 5. 24. 이를 매도하였고, 2016. 10. 20. 주택 청약에 당첨되었는데, 평택시는 2020. 7. 26. 피고에게 주택법 시행규칙 제8조 규정에 따라 조합원 자격을 확인한 결과 원고 B가 2채 이상의 주택을 소유하여 부적격 조합원에 해당한다는 조합원 자격 확인결과를 통보하였다.

2) 피고는 2020. 8. 3. 원고 B에게 위 평택시의 통보를 근거로 조합원 자격이 상실되었음을 통보하면서, 이 사건 조합규약 제11조, 제13조 및 원고 B와 피고 사이의 조합가입계약서 제4조, 제6조, 제10조 등에 따라 총 분담금의 10% + 업무대행용역비 + 토지취득세 + 중도금 대출 이자비용을 공제한 잔액 2,287,926원이 환불될 것임을 통지하였다.

3) 한편 피고는 원고 B가 대출받아 납부한 119,640,600원을 대출기관에게 상환하였고, 대출보증료는 231,790원, 대출이자 6,182,362원이 발생하였다. 이 사건 2계약 목적물에 해당하는 토지취득세는 3,563,820원이다.

바. 피고는 2020. 9. 4. 이 사건 1, 2계약 목적물에 관하여 소유권보존등기를 경료하였다.

사. 이 사건 조합가입계약서와 이 사건 조합규약 중 일부 규정은 아래와 같다.

[이 사건 조합가입계약서]

제10조(해약 및 손해배상)

1. 원고는 동호수 지정 이후 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 원고가 조합가입을 철회(탈퇴)하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 추진위원장(조합설립인가 후에는 조합장)에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합설립인가 이전에는 추진위원회, 조합인가 후에는 임원회에서 환불(탈퇴) 여부를 결정한다.

2. 피고는 원고에 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시에는 이행의 최고 또는 기타 별도로 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 원고는 조합규약, 주택공급에 관한 규칙 및 본 계약서에 의거 자격이 상실되므로 피고에게 민형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

다. 원고가 관련 법규에 의거 지역주택조합원의 자격을 상실하였을 때

3. 위 1항 및 2항에 의거 원고가 자진철회(탈퇴) 또는 조합설립인가과정과 조합설립인가 이후 자격을 상실한 경우 조합원 총 분담금의 10% 및 제4조 제1항에 명기된 업무대행료를 공제한 금액을 아래 각호에 의하여 반환하기로 한다.

② 주택조합설립인후에는 조합원 총 분담금의 10%, 원고가 신청한 대출금 이자(본인 납부 대상 제외) 제4조 제1항에 명기된 업무대행료를 공제한 금액을 원고의 동호

수를 제3자에게 대체한 이후 자금관리신탁사의 자금결제 순서에 의하여 반환한다.

제17조(기타)

3. 본 계약서에 규정되지 않은 내용에 대해서는 조합규약과 공사도급계약서, 관련 용역계약서에 따르기로 한다.

[이 사건 조합규약]

제13조(조합원의 탈퇴, 자격상실, 제명)

② 주택법 시행령 제38조 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동상실한다.

④ 조합설립인가 이후 조합의 귀책사유가 아닌 조합원의 개인사유로 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제납입금에서 소정의 공동부담금(업무대행용역비), 부동산 취득세(사업진행상 조합이 사업부지 취득과정에서 선납한 총금액 중 대상조합원 지분에 해당하는 금액), 건물의 보존등기비, 개인부담금(탈퇴확정 시점까지 발생된 중도금 대출원금과 발생이자 전액), 조합원 총 부담금의 10%를 위약금으로 공제한 잔액을 이자 없이 환불기로 한다.

제15조(조합원의 동의)

② 조합원 자격 검색 과정에서 본인이 미인지한 주택이 있을 경우, 6개월 거주기간 중 부득이 한 일부 기간 미달 등의 사유로 조합원 자격이 상실(탈락)한 조합원(또는 신청자)은 본인의 의사에 따라 납부금 환불을 하지 않을 경우에는 일반분양 3순위(선착순 분양) 대기자로 분류하여 해당 조합원의 당초 계획기준으로 입주가 가능하도록 할 수 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 21호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 피고는 이 사건 1, 2계약 체결 당시 원고들에게 “이 사건 사업은 지방에서 진행되는 사업이므로 조합원 자격 요건이 엄격하지 않다. 나중에 주택을 취득하더라도 이 사건 1, 2계약의 내용대로 공급해주겠다.”고 하여 원고들로 하여금 계약을 체결하게 하였다. 이러한 내용은 이 사건 조합규약 제15조 제2항에 드러나 있다. 원고들의 조합원 자격이 상실되었다 하더라도 피고는 이 사건 1, 2계약 당시 위 설명 및 이 사건 조합규약 제15조 제2항에 따라 원고들을 이 사건 1, 2계약 내용대로 입주할 수 있도록 할 의무가 있다.

2) 피고는 이 사건 1, 2계약 체결 당시 원고들에게 위와 같이 “주택 취득 등으로 조합원 자격 상실 사유가 발생해도 계약 당시 내용으로 공급이 가능하다.”고 고지하여 원고들로 하여금 이 사건 1, 2계약을 체결하게 하고, 원고들이 상속 등으로 인해 조합원 자격 변경 사유가 발생하였는지 문의해도 “아무런 문제가 없으니 걱정 말고 기다려라”는 취지로 답변하였다. 원고들은 이 사건 아파트 입주에 문제가 없는 것으로 생각하고 현재까지 오랜 시간 조합원 분담금 등으로 거액을 납부하였으므로 신의칙상 피고는 원고들에게 이 사건 1, 2계약에 따른 아파트 공급 의무를 이행할 의무가 있다.

3) 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 1, 2계약에 따른 잔금을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 1, 2계약에서 정한 아파트에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 거시한 증거에 의해 알 수 있는 다음의 사정들을 고려할 때, 원고들의 주위적 청구는 이유 없다.

1) 원고들의 주장의 전제인 피고가 이 사건 1, 2계약 체결 당시 “주택 취득 등으로 조합원 자격 상실 사유가 발생해도 계약 당시 내용으로 공급이 가능하다.”고 원고들에게 고지하였다는 점에 관하여 이 사건 조합규약 제15조 제2항의 내용만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 이 사건 조합규약 제15조 제2항의 규정은 그 규정의 조건을 갖추었더라도 원고들을 “일반분양 3순위 대기자로 분류할 수 있다”는 것이므로 피고에게 이를 근거로 직접 이 사건 1, 2계약에서 정한 목적물의 소유권이전등기를 청구할 수 있는 근거규정이 될 수 없다.

3) 지역주택조합의 조합원 자격에 관한 주택법이나 그 시행령 등의 규정은 당사자의 의사에 의하여 그

적용을 배제할 수 없는 강행규정이므로(대법원 2020. 9. 7. 선고 2020다237100 판결 등 참조), 설령 원고들 주장대로 피고들이 주택법 규정과 다른 고지나 약속을 하였다고 하더라도 이는 효력이 없다.

3. 원고들의 예비적 청구에 관한 판단

가. 부당이득반환의무

원고들의 피고 조합원 자격이 상실된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 조합규약 제13조 제4항에 따라서 피고는 ① 원고 A에게, 원고A이 납입한 56,521,000원(= 35,767,000원 + 19,259,000원 + 1,495,000원, 피고가 상환한 대출금 제외)에서 위약금 28,157,000원(총 분양대금의 10%), 토지취득세 5,056,510원, 업무대행수수료 8,000,000원, 발코니 및 옵션 계약금 1,495,000원, 대출보증료 327,330원, 대출이자 8,730,007원을 각 공제한 4,755,153원(= 56,521,000원 - 28,157,000원 - 5,056,510원 - 8,000,000원 - 1,495,000원 - 327,330원 - 8,730,007원), ② 원고 B에게, 원고 B가 납입한 41,593,000원(= 26,134,000원 + 14,072,000원 + 1,387,000원, 피고가 상환한 대출금 제외)에서 위약금 19,940,100원(총 분양대금의 10%), 토지취득세 3,563,820원, 업무대행수수료 8,000,000원, 발코니 및 옵션 계약금 1,387,000원, 대출보증료 231,790원, 대출이자 6,182,364원을 각 공제한 2,287,926원(= 41,593,000원 - 19,940,100원 - 3,563,820원 - 8,000,000원 - 1,387,000원 - 231,790원 - 6,182,364원) 및 각 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따른 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2021. 11. 5.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2022. 7. 12.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고들의 주장에 관한 판단

- 1) 환불범위에 관하여 이 사건 조합가입계약서의 규정이 우선 적용되어야 한다는 주장에 관하여
- 가) 원고들 주장의 요지

이 사건 조합가입계약서 제10조 제3항은 조합원이 조합원 자격을 상실한 경우 등에 있어서 ‘총 분담금의 10%, 대출금 이자와 일정한 업무대행료 등’만을 공제대상으로 정하고 있는바, 원고들과 피고의 법률관계를 규율함에 있어서는 이 사건 조합규약에 비하여 이 사건 조합가입계약서의 내용이 우선적으로 적용된다고 보아야 하므로, 이 사건 조합가입계약서상 조합원 자격상실시 공제대상이 아닌 토지취득세, 발코니 및 옵션계약금 등은 공제되어서는 안된다.

나) 판단

이 사건 조합가입계약서 제10조 제3항은 “위 1항 및 2항에 의거하여 조합원이 자진철회(탈퇴) 또는 자격을 상실한 경우”에 있어서 “조합원 총 분담금의 10% 및 업무대행료”를 공제한 금액을 반환한다고 규정하고 있고, 이 사건 조합가입계약서 제17조 제3항은 “본 계약서에 규정되지 않은 내용에 대해서는 조합규약 등에 따르기로 한다.”는 규정을 두고 있으며, 이 사건 조합규약 제13조 제4항은 조합원자격의 상실이 있는 경우 조합원의 납입금에서 조합원 총분담금의 10% 및 업무대행비용뿐만 아니라 토지취득세 등 공제항목 역시 공제한 후 이를 반환하도록 규정하고 있다. ① 이처럼 이 사건 조합가입계약서 제17조 제3항에 계약서에 규정되지 않은 내용에 관하여 조합규약을 따르기로 하는 규정을 두고 있고, 이 사건 조합규약에서 조합원자격 상실시 추가 공제항목을 두는 것을 금지하고 있지는 않은 점, ② 이 사건 1, 2계약 체결 후 진행된 피고의 창립총회를 통하여 결의된 조합규약은 그 결의에 구속을 받는 모든 조합원들에게 일관되게 적용될 필요가 있는 점 등을 고려할 때, 원고들에 대한 분담금 반환범위에 관해서는 피고의 조합규약 제13조 제4항이 적용된다고 해석함이 타당하다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 손해배상 예정의 감액 주장에 관하여

가) 원고들 주장의 요지

이 사건 조합가입계약서 제10조 제3항 및 이 사건 조합규약 제13조 제4항은 원고들이 조합원 지위를 상실할 경우 반환할 분담금에서 총 분양대금의 10% 등을 공제하도록 규정하고 있는데 이는 손해배상의 예정에 해당한다. 이 사건에서 원고들은 상속 및 청약 당첨 등 본인들이 예상하지 못하였던 사정으로 인해 피고로부터 일방적으로 조합원 자격 상실 통보를 받았는바, 이러한 점을 고려할 때 위 손해배상 예정액은 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다.

나) 판단

손해배상액의 예정이란 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 당사자 사이의 약정으로 미리 정하여 두는 것을 말하는 것이므로, 이 사건과 같이 조합원이 조합원의 자격을 상실하였음을 이유로 피고가 반환하여야 할 분담금에 관한 단체적 법률관계에서의 규정을 손해배상액의 예정에 해당한다고 보기 어렵다.

설령 위 규정을 손해배상액의 예정에 해당한다고 보더라도, ① 조합원의 감소와 조합재원의 유출로 지역주택조합의 사업추진이 불가능해지거나 현저히 곤란하게 되는 것을 방지하기 위하여 조합 탈퇴자에 대한 분담금의 반환범위에 관하여 일정한 제한을 가할 필요가 있고 조합원 가입계약에서 조합 탈퇴자에게 환불할 납입금에서 일정 금액을 공제하는 규정을 두는 것은 거래상 일반적인 점, ② 일반적인 매매계약의 경우에도 통상 대금의 10%를 해약금이나 위약금을 약정하고 있는데, 지역주택조합사업의 추진 과정에는 사업을 원활하게 진행하기 위하여 상당한 비용이 적시에 지출될 필요가 있어 일반적인 매매계약의 경우보다도 그러한 장치를 마련할 필요가 더 큰 점, ③ 원고 A은 주택을 상속받은 것 외에도 주택을 매수 취득하여 조합원 자격을 상실하였고, 원고 B는 본인이 청약한 주택에 당첨된 후 2020. 5. 6. 해당 부동산을 본인 명의로 소유권이전등기를 받은 점 등을 고려할 때 조합원 자격 상실에 관하여 원고들에게 귀책이 없다고 보기 어려운 점 등을 종합하면, 위 규정에서 정한 위약금이 부당하게 과다하다고 볼 수도 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고들의 각 주위적 청구 및 각 나머지 예비적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 송승환

