

수원지방법원 2020. 2. 6 선고 2019가단521324 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박기현

피 고 B지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 한결 담당변호사 김윤기

변론 종결 2019. 10. 17.

판결 선고 2020. 2. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게 182,840,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 15.부터 다 갚는 날까지연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 182,840,000원 및 이에 대하여 2015. 8. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는

연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 용인시 처인구 C 일원에 지역주택조합 아파트를 신축하는 사업을 시행할 목적으로 주택법에 따라 설립된 지역주택조합이고, 원고는 피고와의 사이에 지역주택조합 가입계약을 체결한 사람이다.

나. 원고는 2015. 8.경 피고와의 사이에, 피고가 신축하는 조합아파트 중 D호(전용면적 59㎡, 이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 총 부담금을 192,470,000원으로 하는 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 조합가입계약서 '제7조 5. 특약사항'란에는 부동산자로 인쇄된 '사정에따라 조합원부담금이 변경될 수 있다'는 취지의 조항(제1, 7항)이 있기는 하나, 이 사건조합가입계약서 제3면 하단에는 '본 계약의 부담금 총액은 확정 부담금임을 인지한다'(이하 '이 사건 확정부담금 조항'이라고 한다)는 하늘색 고무인이 별도로 날인되어 있다.

라. 원고는 2015. 8. 6. 이 사건 조합가입계약에 따른 총부담금 중 5% 선납할인금을 공제한 나머지 182,840,000원을 피고에게 지급하였다.

마. 그런데 피고는 2018. 11. 24. 임시총회를 개최하여 제4호 안건으로 '추가분담금및 조합가입계약서 변경에 대한 동의의 건'을 결의하였는데, 위 임시총회 결의에 따르면 원고와 같은 전용면적 59㎡ 조합원의 경우 18,020,000원의 추가분담금을 피고에게 납부해야 하는 것으로 되어 있다.

바. 피고는 위 임시총회 결의에 따라 2018. 12. 12.경, 2019. 2. 15.경, 2019. 4. 11.경 원고에게 위 임시총회 결의에서 정한 추가분담금을 반영한 내용으로 조합가입계약서를 변경할 것을 각 요구하였다.

사. 피고의 조합규약 제23조 제1항 제3호는 '예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약은 총회의 의결을 거쳐 결정한다'는 취지로 규정하고 있다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

(1) 주위적 청구원인

피고는 위 임시총회결의 및 이에 따른 조합가입계약 변경 요구를 통해 이 사건확정부담금 조항에 따른 의무이행, 즉 원고로부터 이 사건 확정부담금 조항에 따른 확정부담금을 지급받고 원고에게 이 사건 아파트를 공급한다는 의무의 이행을 거절한다는 의사를 명백히 표시하였다. 이에 원고는 이 사건 소장의 송달을 통해 '피고의 이 사건 조합가입계약에 대한 이행거절의 의사표시를 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제한다'는 취지의 의사를 표시하였다. 따라서 피고는 원상회복의무의 이행으로 원고에게 원고로부터 지급받은 부담금 및 이에 대한 법정이자와 지연손해금을 지급할 의무가 있다

(2) 예비적 청구원인

가사 이 사건 확정부담금 조항이 무효라 하더라도 이 경우 이 사건 조합가입계약자체가 무효로 되므로, 피고는 부당이득반환의무의 이행으로 원고에게 원고로부터 지급받은 부담금 및 이에 대한 법정이자와 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 또한 피고는 이 사건 확정부담금 조항이 무효임에도 마치 유효한 것처럼 원고를 기망하여 원고와의 사이에 이 사건 조합가입계약을 하였으므로, 원고는 2019. 8. 13.자 준비서면의 송달을 통해 '피고의 기망을 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소한다'는 취지의 의사를 표시하였다. 따라서 역시 피고는 부당이득반환의무의 이행으로 원고에게 원고로부터 지급받은 부담금 및 이에 대한 법정이자와 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

(1) 주위적 청구원인에 대하여

이 사건 확정부담금 조항은 무효이므로, 피고에게 이 사건 확정부담금 조항에 따라 이행할 의무 자체가 없다. 따라서 원고의 주위적 청구원인에 관한 주장은 이유 없다

(2) 예비적 청구원인에 대하여

이 사건 확정부담금 조항은 무효이지만 그로 인하여 이 사건 조합가입계약 중 이 사건 확정부담금 조항을 제외한 나머지 부분까지 무효가 되는 것은 아니다. 또한 피고는 이 사건 확정부담금 조항과 관련하여 기망행위를 한 적이 없다. 따라서 원고의 예비적 청구원인 관련 주장 역시 이유 없다.

3. 판단

가. 주위적 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에서 알 수 있는 이 사건 조합가입계약의 체제와 문언에 비추어, 이 사건 확정부담금 조항은 이 사건 조합가입계약서 '제7조 5. 특약사항'란의 '사정에 따라부담금이 변경될 수 있다'는 취지의 조항에 우선하는 특약조항이라고 봄이 상당하다.

다만, 이 사건 조합가입계약에 이 사건 확정부담금 조항은 넣은 것은 피고의 총유물에 관한 관리 및 처분행위에 해당하고(대법원 2013. 8. 23. 선고 2013다17186 판결 참조), 피고의 조합규약 제23조 제1항 제3호가 '예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약은 총회의 의결을 거쳐 결정한다'는 취지로 규정하고 있으므로, 이 사건 확정부담금 조항이 유효하려면 이에 관한 피고 총회의 결의가 있어야 한다. 그런데 갑제5, 6호증의 각 기재만으로 이 사건 확정부담금 조항에 대한 피고의 총회결의가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 결국 이 사건 확정부담금조항은 무효이므로 그 유효함을 전제로 하는 원고의 주위적 청구원인에 관한 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구원인에 관한 판단

(1) 민법 제137조는 "법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다"고 규정하고 있다. 이 사건 조합가입계약의 일부인 이 사건 확정부담금 조항이 무효임은 앞서 본 바와 같으므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건 조합가입계약은 그 전부가 무효라고 봄이 상당하다. 나아가 갑 제1, 5, 10, 11, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는

다음과 같은 점, 즉 피고는 이 사건 조합가입계약 이전에 신문, 전단지, 현수막 등의 광고를 통해 '추가부담금이없는 확정분양가'라는 사실을 조합가입계약을 체결할 중요한 요소로 광고한 점, 피고의 창립총회에서도 조합원들은 자신들이 '확정분양가'로 조합가입계약을 체결하였음을 이유로 이와 모순되는 조합규약의 수정을 요구하는 등 이 사건 확정부담금 조항이 반드시 지켜져야 한다는 취지로 말했고, 이에 대하여 시행사 대표는 '확정분양가'가 될 수 있다는 취지로 말한 점(갑 제5호증 창립총회 속기록 15 내지 20쪽), 이 사건 조합가입계약서에 기재된 이 사건 확정부담금 조항의 형태에 비추어 이는 이 사건 조합가입계약서에 기재된 다른 조항들에 대한 특약적 성격을 가진다고 봄이 상당할 정도는 중요한 조항인 점, 2018. 11. 24. 피고의 임시총회에서 '추가부담금 및 조합가입계약서 변경에 대한 동의의 건'이 의결되고 이에 기초하여 피고가 수차례 원고에게 위 임시총회결의에서 정한 추가부담금을 반영한 내용으로 조합가입계약서를 변경할 것을 요구하였음에도 원고는 이 사건 확정부담금 조항을 이유로 그 요구에 응하지 아니한 점 등의 여러 사정을 종합하면, 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결함에 있어 '추가부담금 없는 확정분양가'는 매우 중요한 고려요소였다고 봄이 상당하고, 따라서 원고가 이 사건 확정부담금 조항이 없더라도 이 사건 조합가입계약을 체결하였을 것이라고 인정되지도 아니한다.

(2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 확정부담금 조항이 무효가 된 이유는 효력규정에 해당하는 민법 제276조 제1항에 위반하여 총회 결의 없이 이 사건 조합가입계약에 이 사건 확정부담금 조항이 포함되었기 때문인바, 이 사건 조합가입계약의 일부인 이 사건 확정부담금 조항이 무효이므로 이 사건 조합가입계약 전부를 무효라고 보는 것은 이 사건 조합가입계약이 가지는 단체법적 성질을 도외시한 것으로 받아들일 수 없다(즉 확정부담금의 존부는 비법인사단인 피고 가입계약의 효력을 좌우하는 결정적 요소라고 할 수 없다)는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 조합가입계약은 '주택조합아파트건립사업을 원활히 추진하기 위하여 원고는 피고에게 실무적인 업무사항을 위임하고, 피고는 원고에게 주택조합아파트를 신속하게 공급함'을 목적으로 하는 점(조합가입계약제1조), 피고가 주장하는 조합의 단체법적 성질은 이 사건 조합가입계약이 유효하게 체결되어 원고가 피고의 적법한 조합원이 되는 경우에 본격적으로 나타나게 되고, 조합원 지위 취득의 전제가 되는 이 사건 조합가입계약의 체결에 있어 지역주택조합의 단체법적 성질이

두드러지게 나타난다고 할 수 없는 점(이 사건 확정부담금 조항과 같이 조합의 단체법적 성격에 비추어 조합과 가입자 사이의 약정만으로 그 효력을 인정하여서는 아니되는 경우 등 예외적인 경우에 제한적으로 나타나게 된다), 또한 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 계약서에 첨부된 '서면동의서', '각서' 등을 통해 '조합의 조치에 일체의 이의를 제기하지 아니한다'는 등 조합의 단체법적 성질에 기초한 여러 의사를 표시하였다 하더라도 이는 이 사건 확정부담금 조항에 따른 '추가부담금 없는 확정분양가'를 전제로 한 것인 점, 이 사건 확정부담금 조항의 무효로 인하여 이 사건 조합가입계약 전부가 무효가 되고, 그 결과 비법인사단인 조합이 결성될 수없는 경우라 하더라도 그것이 효력규정에 해당하는 민법 제276조 제1항의 입법취지에 반하는 결과를 초래하는 경우(대법원 2004. 6. 11. 선고 2003다1601 판결 참조)라고 볼수 없을 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 원고와 같은 사람들에게 조합가입계약을 유도하기 위해 조합가입계약에 이 사건 확정부담금 조항을 넣은 피고가 이 사건 확정부담금 조항이 무효임에도 이를 제외한 나머지 조합가입계약은 조합의 단체법적 성질에 비추어 유효하다고 주장하는 것은 신의칙에도 반하는 것으로 보이는 점 등의 여러 사정을 종합하면, 위와 같은 피고의 주장은 이유 없다.

(3) 따라서 이 사건 조합가입계약은 그 전부가 무효이므로 피고는 부당이득반환의 무의 이행으로 원고에게 원고로부터 지급받은 조합원 부담금 182,840,000원 및 이에 대하여 '이 사건 확정부담금 조항이 무효라면 이 사건 조합가입계약 자체가 무효이므로 그에 따른 부당이득의 반환을 구한다'는 원고의 주장이 최초로 이루어진 2019. 8.13.자 준비서면이 피고에게 송달된 다음날임이 기록상 분명한 2019. 8. 15.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권기만