

울산지방법원 2021. 12. 23 선고 2021나11329(본소), 2021나11336(반소) 판결 [계약금 반환
청구의 소 · 기타(금전)]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 변호사 김민수

피고(반소원고), 항소인

B지역주택조합

변 론 종 결 2021. 11. 25.

판 결 선 고 2021. 12. 23.

제1 심판결 울산지방법원 2021. 1. 13. 선고 2019가소218779(본소), 2020가소 201685(반소)

판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 본소와 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 26,192,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 13,000,000원과 이에 대하여 2019. 2. 1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다. 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 울산 중구 C 일대를 사업시행구역으로 하여 주택법 및 그 시행령에 따라 지역주택조합아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 신축사업을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합이다.

나. 원고는 2017. 7. 22.경 피고 추진위원회에 조합원 가입을 신청하였고, 같은 날 가입신청금 1,000,000원을 납입하였다.

다. 원고는 2017. 7. 27.경 피고 추진위원회와 이 사건 아파트 중 D호를 공급받기로 하는 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 계약금 26,192,000원(가입신청금 1,000,000원 포함), 업무대행비 13,000,000원 합계 39,192,000원을 납입하였다.

라. 피고는 2017. 9. 26. 울산광역시 중구청장으로부터 주택조합설립인가를 받아 지역주택조합으로 설립되었다.

마. 피고의 주택조합변경인가를 신청에 대하여 울산광역시 중구청장은 2018. 6. 4. 피고에게 ‘원고의 세대 분리 여부를 확인할 수 있는 자료를 제출하라’는 등의 보완을 요구하였고, 피고는 2018년 중순경 원고에게 ‘원고의 세대원인 아들이 분양권을 갖고 있어 주택을 소유하고 있음에도 원고가 이에 대해 소명하지 않았다’는 이유로 조합원 자격이 상실되었음을 통보하였다.

바. 원고는 피고에게 납입한 계약금과 업무대행비의 반환을 요청하였고, 피고는 2018. 12. 4. 원고에게 ‘2019년 1월말 업무대행비 13,000,000원을 지급, 2019년 7월말 이후 브릿지 및 P.F 자금 발생 후 나머지 잔금 26,678,000원을 지급하기로 결정하였다’는 내용의 문자메시지(이하 ‘이 사건 문자메시지’라 한다)를 보내고 2019년 1월 말경 원고에게 업무대행비 13,000,000원을 반환하였다.

사. 이 사건 조합가입계약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

이 사건 조합가입계약서

제9조(조합원의 자격 및 일반분양)

1. 본 조합원의 자격은 조합설립인가 신청일 기준으로 부산, 울산, 경남지역에서 6개월 이 전부터 주민등록상 거주하고 있는 자로서 조합설립인가 신청일 기준 무주택 세대주(전용 면적 85제곱미터 이하 주택1채 소유자 포함)에 한한다. 또한 무주택조건은 세대주를 포함한 세대원(단, 배우자는 분리세대임에도 불구하고 1세대 간주) 전체가 입주 시까지 무 주택조건을 유지해야 하며, 기타 관련법규에 위배되지 않아야 한다.

제10조(해약 및 손해배상)

1. “갑”은 “을”이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시에는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며, 이때 “을”의 조합원 자격은 자동 으로 상실되며, 이 경우 “을”은 본 사업의 원활한 추진을 위하여 본 계약에 대한 민 형 사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

4) “을”이 관련 법규 및 조약에 의거 주택조합원의 자격을 상실하였을 때

8) 조합원 가입 신청 후 허위사실이 발견되어 관련법규 및 규약에 의거 자격상실, 관할 관청의 조합인가 신청 시 부적격자로 판명되었을 때

4. 상기 1항 및 2항에 의해 “을”의 조합원 가입계약이 해지될 경우 조합원분담금의 계약금

(1차, 2차) 및 업무대행비를 제외한 원금만을 “을”에게 환불하며, 환불 시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 가입자 계좌로 환불(공탁 가능)하기로 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호가 있는 경우 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1, 4호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

이 사건 조합가입계약 체결 당시 피고가 원고에게 원고가 피고 조합원 부적격자로 판명되어 조합원 자격을 상실하는 경우 기지급금을 반환하기로 약정하였으므로, 피고는 원고에게 기지급금 잔액 26,192,000원(원고가 납입한 계약금과 업무대행비 합계 39,192,000원 - 피고가 반환한 업무대행비 13,000,000원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(본소 청구원인 주장).

나. 피고 주장의 요지

① 제1주장 : 원고가 조합원 자격을 상실할 당시 시행 중이던 피고 조합규약 제11조 제4항 및 이 사건 조합가입계약서 제10조 제4항에 의하면, 피고는 원고가 납입한 제 납입금 중 계약금과 업무대행비를 제외한 잔액을 환불해야하는데 원고는 계약금과 업무대행비만 납입하였으므로 피고가 원고에게 반환할 분담금은 없다(본소에 관한 주장). ② 제2주장 : 피고의 전 조합장 E와 업무대행사인 F 주식회사(이하 ‘F’이라 한다)는 피고의 비상대책위원회가 구성된 2018. 3월부터 새로운 조합집행부가 구성된 2018. 11월까지 전횡을 일삼으면서 F이 원고에게 이 사건 문자메시지를 보내고 업무대행비를 반환하였으나, 이는 피고의 조합규약에 반하거나 조합원 총회 의결 없이 집행한 것이므로 피고는 이처럼 잘못된 집행에 대하여 책임이 없다(본소에 관한 주장). ③ 제3주장 : 나아가 위와 같이 피고는 원고에게 반환할 분담금이 없는데도 피고 직원의 착오로 원고에게 이 사건 문자메시지를 발송하고 업무대행비 13,000,000원을 송금하였는바, 이는 법률행위 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에 해당하므로 피고는 이 사건 반소장 부분 송달로서 위 의사표시를

최소한다. 따라서 원고는 피고에게 부당이득반환으로서 피고가 착오로 송금한 위 13,000,000원을 반환할 의무가 있다(반소 청구원인 주장).

3. 판단

가. 원고와 피고 간 기지급금 반환약정에 따른 반환의무

위 인정사실에 의하면 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결할 때부터 원고의 세대원인 아들이 분양권을 갖고 있어 원고는 피고 조합원 부적격자였던 것으로 판단된다. 위와 같은 사실에다가 위 인정사실 및 제출된 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 각 사정들, 즉 ① 원고는 1944년생으로 이 사건 조합가입계약 체결 당시 만 73세의 고령이어서 피고 조합원이 되기 위한 자격요건 등에 관하여 잘 알지 못하였을 것으로 보이는 점, ② 원고는 피고의 조합원 모집 대행사인 F 직원으로부터 조합원 가입 권유를 받고 이 사건 조합가입계약에 체결하였고 작은 글씨로 뽕뽕이 적혀있는 이 사건 조합가입 계약서의 내용을 파악하였을 것으로 보이지 않는 점, ③ 피고가 2018년 중순경 원고에게 조합원 자격이 상실되었다고 통보한 후 원고가 기지급 분담금의 반환을 청구하자, 피고는 2018. 11. 28. 피고 사무실을 방문한 원고의 아들에게 원고의 기지급금 전액을 반환해 줄 것을 약속하였던 점, ④ 피고는 2018. 12. 3. 이사회를 열어 제4호 안건으로 조합원 부적격자인 원고에게 ‘2019년 1월말 업무대행비 13,000,000원을 지급, 2019년 7월말 이후 브릿지 및 P.F 자금 발생 후 나머지 잔금 26,678,000원을 지급한다’고 결의하였고, 다음날인 2018. 12. 4. 위 결의 내용을 이 사건 문자메시지로 원고에게 보냈으며 2019년 1월 말경 원고에게 13,000,000원을 반환하는 등 이례적으로 신속하게 반환절차를 진행하였던 점, ⑤ 원고가 피고 조합의 임원들이나 F으로부터 특별히 편의나 이득을 취할 만한 지위나 관계에 있었던 것으로 보이지 않는 점 등을 보태어 보면, 피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고에게 조합원 자격이 없으면 향후 기지급금 전액을 돌려주겠다는 취지로 약정하고 원고와 이 사건 조합가입계약을 체결하였다고 봄이 상당하다.

따라서 피고는 위 반환약정에 따라 원고가 지급한 돈 전액을 돌려줄 의무가 있는바, 피고는 원고에게 26,192,000원(원고가 납입한 계약금, 업무대행비 합계 39,192,000원 - 피고가 반환한 계약금

13,000,000원)과 이에 대한 지급기일(2019년 7월말 이후 브릿지 및 P.F 자금 발생일) 이후로 원고가 지급을 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2019. 8. 30.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다

나. 피고의 제1주장, 제2주장에 관하여

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 조합가입계약 체결 시 존재하였던 원고와 피고 사이의 반환약정에 따라 원고에게 위 돈을 지급할 의무가 있는바, 위 약정은 이 사건 조합가입계약서 제10조 제1항 8)호, 제4항의 적용을 배제하는 개별약정으로 보아야 한다. 또한 위 약정은 피고의 창립총회에서 조합규약이 승인되기 전에 성립된 것이어서 원고의 기지급금 반환과 관련하여 원고에게 조합규약이 적용되거나 그 규약에 따른 조합원 총의 의결이 필요하다고 볼 여지가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 피고의 제3주장에 관하여

피고가 제출한 증거만으로는 피고가 중대한 착오에 빠져 원고에게 원고가 지급한 계약금 13,000,000원을 송금하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 본소와 반소에 대한 각 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 김현진, 판사 신형철, 판사 안복열