

청주지방법원 2023. 6. 14 선고 2021가합55142 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

재판경과

대전고등법원(청주) 2024. 4. 24 선고 2023나51377 판결

청주지방법원 2023. 6. 14 선고 2021가합55142 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

14. N

15. O

원고들 소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 노영실, 설지은, 김유경

피고P지역주택조합

소송대리인 법무법인 행복한 담당변호사 권승현

변론 종결2023. 4. 26.

판결 선고2023. 6. 14.

주 문

1. 피고는 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O에게 각 원고별 별지5 목록 '최종반환금액'란 기재 각 돈에 대하여 각 2021. 12. 10.부터 2023. 6. 14.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 각 주위적 청구, 원고들의 각 제1예비적 청구, 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O의 각 나머지 제2예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 70%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 주위적으로, 피고는 별지1 목록 '부동산'란에 기재된 각 해당 원고별 부동산이 준공되어 위 각 부동산에 관한 소유권보존등기가 마쳐지면, 원고들에게 위 각 부동산에 관하여 별지1 목록 '가입계약일'란에 기재된 각 가입계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 제1예비적으로, 피고는 원고들에게 별지2 목록 '전보배상액'란에 기재된 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 각 이 사건 2023. 4. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

3. 제2예비적으로 피고는 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O에게 별지3 목록 각 원고별 '납입금액 합계' 란에 기재된 각 금원 및 그 중 별지3 목록 '납입금액' 란에 기재된 각 돈에 대하여 별지3 목록 '납입일자' 란에 기재된 각 납입일부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

[원고들은 이 사건 2022. 4. 26.자, 2022. 10. 18.자, 2022. 12. 9.자, 2023. 2. 22.자, 2023. 4. 25.자 각 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통하여 여러 차례에 걸쳐 청구취지를 변경하였다가, 이 사건 2023. 4. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통하여 최종적으로 위와 같이 청구취지를 변경하였다.]

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 각 별지1 목록 '가입계약일' 란에 기재된 일시에, 청주시 청원구 Q 일원에서 진행되는 P지역주택조합아파트 건립사업을 진행하는 조합인 피고와 위 목록 '부동산' 란에 기재된 각 부동산(이하 '이 사건 각 아파트'이라 한다)에 관하여, 위 목록 '분양대금' 란의 매매대금을 지급하기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 원고들의 위 가입계약을 통틀어 '이 사건 각 가입계약'이라 하고, 각 원고별 가입계약을 표시할 때에는 '원고 ○○○의 가입계약'이라 한다)을 각 체결하였고, 그 후 원고별로 각 별지3 목록 '납입일자'란에 기재된 일시에 '납입금액' 란에 기재된 금액을 각 피고에게 지급하였다.

나. 피고는 2021. 2. 26. 원고들을 포함한 19명에게, 이 사건 각 가입계약에서 공급면적 및 조합원 분담금(분양대금) 등을 변경하는 내용의 '변경공급계약서 초안'이 첨부된 내용증명을 발송하였는데, 위 초안에 기재되어 있는 변경사항은 별지4 목록의 기재와 같다.

다. 원고 A, H, I는 2021. 4. 22. 피고에게 '피고의 2021. 2. 26.자 내용증명 중 별지로 정하여 준

아파트 동호수 변경사항에 대하여 승낙합니다. 피고가 통보한 변경된 분담금에 대해서도 동의합니다.', '다만 피고는 위 내용 외에도 향후 분양계약 체결에 관한 공급계약서 초안까지 회신하였는데, 동 초안에는 피고가 원고 A, H, I(갑 제14호증(내용증명)에는 '의뢰인들'이라고 기재되어 있으나, 편의상 원고들의 성명으로 특정한다)에게 당초 약정하셨던 "사업승인 후 일반 분양되는 별도의 물량에 대하여 우선 배정받을 권리를 보장"하는 내용과 상충하는 특약이 존재하는바, 원고들은 동 초안 중 피고가 기재한 특약에 대해서는 동의할 수 없음을 밝힙니다.'라는 내용 등이 기재된 내용증명을 보냈다.

라. 이후 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 아파트의 분양에 관한 분쟁이 발생하였고, 이에 원고 A 등 9명은 2021. 11. 26. 피고의 조합장인 R을 사기분양 혐의로 충북 청주청원경찰서에 고소하였으나, 경찰에서 불송치결정이 이루어졌으며, 이에 청주지방검찰청에 이의를 제기하였으나 담당 검사는 R에 대하여 혐의없음(증거불충분) 처분을 하였고, 다시 위와 같은 검사의 결정에 항고하였으나 위 항고도 기각되었다.

마. 피고는 2023. 2. 15. 원고 J에게 분담금 반환 명목으로 67,400,000원을 지급하였다.

바. 조합원의 자격, 조합원의 탈퇴·자격상실 등에 관한 조합규약의 내용은 아래 표의 기재 내용과 같다.

제8조 [조합원의 자격]

조합원의 자격요건은 주택법령에 정한 조합원의 자격요건을 말하며 다음 각 호와 같다.

- ① 주택조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡이하(세대원 포함)의 주택 1채를 소유한 세대주인자
- ② 주택조합설립인가 신청일 현재 충북지역(주택조합설립인가지역)에 6개월 이상 거주하여 온자

제12조 [조합원의 탈퇴·자격상실·제명]

①항 생략

② 관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.

③항 생략

④ 조합원가입계약서 작성(체결)일 이후 조합의 귀책사유가 아닌 조합원의 사유로 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금 중 관리용역비, 연체이자(환급대상이 아니며, 조합원 분담금 총액의 10%를 위약금으로 공제하고, 신탁등기(변경)비, 조합의 중도금 대출 대납이자 부분, 제3자에게 지급한 기타비용 등을 차감한 잔여금을 이자 없이 환불기로 한다.

⑤ 전항에 의한 환불금의 지급시기는 청산 후 15일 이내에 지급하되 탈퇴 또는 제명된 자의 권리·의무를 승계할 신규 조합원으로 대체 또는 일반(임의) 분양을 진행하여 분양자가 대체되어 입금을 완료하였을 경우 즉시 환불기로 한다.

⑥ 직권 제명된 경우 분담금 환급은 본 조 제4항, 제⑤항에 의한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 11 내지 14호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 기재, 을 제1, 8 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고는 원고들이 피고와 부제소합의를 하였으므로, 원고들의 이 사건 소제기는 부적법하여 각하되어야 한다는 취지로 주장한다.

나. 그러나 부제소합의는 소송당사자에게 헌법상 보장된 재판청구권의 포기과 같은 중대한 소송법상의 효과를 발생시키는 것으로서 그 합의 시에 예상할 수 있는 상황에 관한 것이어야 유효하고(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다80449 판결 등 참조), 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2002. 5. 24. 선고 2000다72572 판결 등 참조).

다. 살피건대 갑 제12호증의 기재에 의하면, 원고들이 피고에게 '차후 본건에 대하여 민·형사상의 어떠한 문제를 제기하거나 조합에 해가 되는 행위를 일체 하지 아니할 것을 약속한다.'는 내용의 각 확약서(이하 원고들이 작성한 위 각 확약서를 통틀어 '이 사건 각 확약서'라 하고, 각 원고별 확약서를 표시할 때에는 '원고 ○○○의 확약서'이라 한다)를 작성하여 준 사실이 인정되기는 한다. 그러나 이 사건 각 확약서의 기재를 살펴보면, 위 각 확약서에는 '향후 사업승인 후 일반 분양이 이루어지는 별도의 물량에 대하여 우선 배정 받을 권리를 취득하고, 일반 분양가가 아닌 조합원 분양가를

적용받을 수 있는 요건의 취득'을 전제로 하여 작성되었거나(원고 B, C, D, E, F, I, J, K, M, O의 각 확약서), '조합원 자격이 부적격으로 되더라도 향후 사업승인 후 일반분양개시 후 미분양 물량에 대하여 3순위 선착순 분양 때에 배정을 해주는 것'을 전제로 하여 작성되었거나(원고 G(개명 전 S)의 확약서), '조합원 본인의 귀책사유로 조합원 지위가 박탈되었으나, 피고는 조합가입자의 조합원 자격지위가 박탈되더라도 일반분양에 대하여 3순위 선착순 분양 때에 배정을 해주고 분양가는 이미 가입한 가입계약 조건임을 확인하는 것'을 전제로 하여 작성된 것(원고 A, H, L, N의 각 확약서)으로 보인다. 그런데 이 사건 각 확약서의 작성 이후 원고들과 피고 사이에 위와 같은 전제들 자체에 관한 분쟁이 발생하였을 뿐만 아니라, 부제소합의는 재판청구권의 포기과 같은 중대한 소송법상의 효과를 발생시키는 것으로 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 하는바, 위 각 확약서에 '민·형사상 문제를 제기하지 아니하겠다.'는 기재가 있다고 하더라도, 위와 같은 기재만으로 이 사건에 관하여 원고들과 피고 사이에 유효한 부제소합의가 존재한다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 주위적 청구에 관하여 가) 원고들

(1) 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, O은 위 원고들의 각 가입계약 체결 당시부터 주택 관련 법령에 따른 지역주택조합의 조합원 자격이 없었으나, 피고가 위 원고들에게 '이 사건 각 아파트 중 위 원고들이 계약을 체결한 각 호수를 분양하여 준다.'고 하여 위 원고들이 작성한 위 원고들의 확약서가 존재한다. 따라서 피고는 위 원고들의 확약서에 따라 위 원고들에게 이 사건 각 아파트 중 위 원고들이 계약을 체결한 각 호수에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 원고 L, N은 위 원고들의 각 가입계약 체결 당시에는 지역주택조합의 조합원 자격이 있었으나, 위 각 가입계약 체결 이후 피고 조합의 조합원 자격을 상실하였다. 다만 피고는 위 원고들의 자격상실 사유가 발생하였음에도 불구하고, '이 사건 각 아파트 중 위 원고들이 계약을 체결한 각 호수를 분양하여 주는데 문제가 없도록 하여 주겠다.'고 확약하였을 뿐만 아니라, 원고 L의 경우 2021. 4.

19. 조합원 지위가 회복되었으므로, 피고는 위 원고들에게 이 사건 각 아파트 중 위 원고들이 계약을

체결한 각 호수에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나) 피고

원고들은 모두 피고의 조합원 자격이 없는 사람들로서, 원고 A, L, N이 조합원 자격을 유지하고 있다거나 회복하였다고 볼 수 없고, 원고들이 일방적으로 작성한 이 사건 각 확약서만으로는 이 사건 각 가입계약이 유효하게 성립되었다고 할 수 없으며, 피고가 2021. 2. 26. 원고들에게 발송한 것은 계약서의 초안에 불과할 뿐만 아니라, 원고 A, H, I는 2021. 4. 22.자 내용증명에서 위 계약서 초안에 기재된 특약 사항에 관하여 이의를 제기하였으므로, 피고가 원고들에게 발송한 2021. 2. 26.자 내용증명에 따라 이 사건 각 가입계약에 관한 변경계약이 유효하게 성립되었다고 인정할 수 없다.

2) 제1예비적 청구에 관하여 가) 원고들

원고들이 이 사건 각 가입계약 내지 변경계약을 통하여 이 사건 각 아파트를 분양받을 수 있었음에도 불구하고 피고가 이 사건 각 아파트를 제3자에게 분양함으로써 이 사건 각 가입계약 내지 변경계약은 후발적으로 이행불능이 되었다. 따라서 피고는 원고들에 대하여 민법 제390조에 따라 손해배상의무를 부담하게 되고, 그 전보배상액은 '이 사건 각 아파트의 시가 - (이 사건 각 아파트의 분양대금 - 원고들이 이미 납부한 조합원 분담금 상당액)'이 되며, 그 구체적인 액수는 별지2 목록 기재와 같다.

나) 피고

위와 같은 원고들의 주장은 원고들이 확정적으로 조합원 아파트인 이 사건 각 아파트를 분양받을 권리가 있음을 전제로 하나, 원고들은 조합원 자격이 없거나 조합원 자격을 상실한 자들인바, 위와 같은 원고들의 지위를 전제로 하는 원고들의 제1예비적 청구는 이유 없다.

3) 제2예비적 청구에 관하여 가) 원고들

피고의 조합 규약 제47조 제2항은 조합원에게 공급하고 남은 주택이 20세대 미만인 경우에 총회 또는 이사회 의결을 거쳐 비로소 임의분양이 가능하다고 규정하고 있다. 그런데 피고가 그 조합원들에게 공급하고 남은 주택이 20세대 미만이 될지 여부를 미리 아는 것은 불가능하며, 피고 조합은 이 사건 각 계약 체결 당시 이 사건 각 가입계약 체결이나 위 각 계약 체결을 승인하는 내용의 총회 또는 이사회 의결도 거친 적이 없고, 특히 조합원 분양가로 임의세대에게 조합 아파트를

공급한다는 규약이나 총회 의결 또한 없었으므로, 이 사건 각 가입계약은 그 자체로 원시적 불능에 해당하여 무효이다. 또는 원고들은 위 각 가입계약을 착오 내지 피고의 기망에 따라 체결한 것으로 위 각 가입계약을 취소하여 무효가 되었으므로, 피고는 원고들에게 원고들이 피고에게 지급하였던 조합원 부담금 상당액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고

원고들은 이 사건 각 가입계약이 무효 내지 원고들의 취소 의사에 따라 취소되었다고 주장하면서 원고들이 납입한 조합원 부담금 및 이에 대한 이자의 지급을 구하고 있다. 그러나 피고는 주택법령상으로 제1순위와 제2순위를 선정하고도 남은 주택이 있는 경우에 있어서는 선착순의 방법으로 입주자를 선정할 수 있었고, 이에 관하여 원고들에게 설명하여 주고 계약을 체결하였는바, 원고들의 무효 내지 기망을 이유로 한 취소 주장은 이유가 없고, 납입한 조합원 부담금에 대한 이자청구도 원고들이 작성한 이 사건 각 가입계약서 등에 반하는 주장으로 이유가 없다.

나. 주위적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 각 가입계약의 효력에 관한 판단 가) 관련 규정

[주택법 시행령]

제21조(조합원의 자격)

① 법 제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로 한다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음 각 호의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있다.

1. 지역주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람

가. 조합설립인가 신청일(괄호 생략)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것

1) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것

2) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적

85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

[주택법 시행규칙]

제8조(조합원의 자격확인 등)

① 영 제21조 제1항 제1호 가목 1)·2) 외의 부분에서 "국토교통부령으로 정하는 지위"란 주택공급에 관한 규칙 제2조 제7호에 따른 당첨자(당첨자의 지위를 승계한 자를 포함한다)의 지위를 말한다.

② 영 제21조 제1항 제1호 가목 1) 및 2)에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 각각 다음 각 호와 같다.

1. 상속·유증 또는 주택소유자와의 혼인으로 주택을 취득하였을 때에는 사업주체로부터 주택공급에 관한 규칙 제52조 제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 해당 주택을 처분하면 주택을 소유하지 아니한 것으로 볼 것

2. 제1호 외의 경우에는 주택공급에 관한 규칙 제53조를 준용할 것

[구 주택공급에 관한 규칙(2023. 5. 10. 국토교통부령 제1211호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)]

제53조(주택소유 여부 판정기준)

주택소유 여부를 판단할 때 분양권 등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권 등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호 라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다.

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우

3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우

나) 관련 법리

지역주택조합은 일정한 구분에 따른 지역에 거주하는 다수의 주민들이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합이다[주택법 제2조 제11호(가)목]. 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부

개정되어 2016. 8. 12. 시행되기 전의 것) 제32조 제7항에 따르면 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아 설립하는 지역주택조합의 설립방법·설립절차, 지역주택조합 구성원의 자격기준 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제38조 제1항 제1호 및 같은 조 제2항에 따르면 주택조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자(이하 '무주택 또는 소형주택 세대주'라 한다)일 것, 조합설립인가신청일 현재 위 해당 지역에 6개월 이상 거주하여온 자일 것 등의 요건을 갖추어야 지역주택조합의 조합원이 될 수 있는데, 예외적으로 지역주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 본다(위 시행령 조항은 2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정될 때 조문의 위치가 제21조로 변경되었을 뿐 그 내용은 유지되었다). 한편 구 주택법 시행규칙(2016. 8. 12. 국토교통부령 제353호로 전부 개정되기 전의 것) 제18조 제3항에 따르면 시장·군수·구청장은 지역주택조합에 대하여 설립인가, 사업계획승인, 사용검사 또는 임시사용승인의 행위를 하고자 하는 경우에는 국토교통부장관에게 주택전산망에 의한 전산검색을 의뢰하여 구 주택법 시행령 제38조 제1항 제1호에서 정한 조합원 자격 해당 여부를 확인하여야 한다(위 시행규칙 조항은 2016. 8. 12. 국토교통부령 제353호로 전부 개정될 때 조문의 위치가 제8조로 변경되었을 뿐 그 내용은 유지되었다). 위와 같은 지역주택조합 제도는 일정한 구분에 따른 지역에 거주하는 무주택 또는 소형주택 세대주의 주택마련을 통한 주거안정 등을 위한 제도인바, 지역주택조합의 조합원 자격에 관한 구 주택법이나 그 시행령 등의 규정은 당사자의 의사에 의하여 그 적용을 배제할 수 있는 규정이라고 할 수 없다(대법원 2020. 9. 7. 선고 2020다237100 판결 참조). 다만 위와 같은 '조합원 자격'에 관한 주택법이나 시행령 등의 규정은 단속규정에 불과할 뿐 효력규정이라고 할 수 없고, 당사자 사이에 이를 위반한 약정을 하더라도 그 약정이 당연히 무효라고 할 수는 없으나, 당사자가 통정하여 위와 같은 단속규정을 위반하는 법률행위를 한 경우에 비로소 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위에 해당하게 된다(대법원 2022. 7. 14. 선고 2021다281999, 282008 판결 참조).

다) 구체적 판단

(1) 원고 A

갑 제7 내지 9호증의 각 기재에 의하면 원고 A은 원고 A의 가입계약 체결 당시인 2018. 6. 10.

①전유부분의 면적이 59.9271m²인 청주시 청원구 T아파트 U호를, ②2016. 11. 11.에 원고 A의 세대원으로 전입한 V(원고 A의 장모)는 전유부분의 면적이 59.9271m²인 충청북도 청주시 청원구 T아파트 W호를 각 소유하고 있었던 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 원고 A은 원고 A의 가입계약 체결 당시 '주택조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주', '국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주'에 해당하지 아니하여 주택법 시행령 제21조 및 피고의 조합규약 제8조에 따라 지역주택조합원으로서의 자격이 없었다고 할 것이다. 앞서 든 법리에 의하면 비록 '조합원 자격'에 관한 주택법이나 시행령 등의 규정은 단속규정에 불과할 뿐 효력규정이라고 할 수 없다고 하더라도, 원고 A과 피고는 원고 A에게 지역주택조합원의 자격이 없음을 잘 알면서도 통모하여 원고 A의 가입계약을 체결한 것인바, 위 가입계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위에 해당하여 무효이다. 따라서 원고 A은 원고 A의 가입계약에 따라 피고에게 그 계약 대상인 아파트에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없다.

이에 대하여 원고 A은 주택을 보유하고 있던 세대원 V가 2020. 3. 11. 세대분가를 하였으므로 피고 조합원의 지위를 회복하였다고 주장하므로 살피건대, 주택법 시행령, 주택법 시행규칙, 구 주택공급에 관한 규칙, 원고 A의 가입계약 내용, 피고의 규약은 그 조합원 자격을 '주택조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주 가능일까지' 분양권을 포함하여 주택을 소유하지 아니하거나 소형주택 1채를 소유한 세대주인 자로 규정하고 있다. 따라서 조합설립인가 신청일 이후 조합주택의 입주가능일까지 위 요건을 충족하지 못하여 지역주택조합의 조합원의 자격이 없는 사람은 피고의 조합원이 될 수 없고, 이는 위와 같이 조합원 자격요건을 충족하지 못한 사람이 조합가입계약 체결 당시에 무주택이거나 세대주로서 소형주택 1채를 소유하였다고 하더라도 달리 볼 수 없을 뿐만 아니라, 주택법 등 관련 법령이나 피고 규약에 조합원 지위 회복에 관한 규정이 없는 이상, 원고 A이

피고 조합원의 지위를 회복하였다고 인정할 수는 없다.1) 따라서 원고 A의 위와 같은 주장은 이유 없다.

(2) 원고 L

갑 제10호증의 기재에 의하면 원고 L는 원고 L의 가입계약 체결일인 2017. 9. 12. 당시 청주시 청원구 X, Y호 세대주였으나, 2018. 11. 20. 원고 L의 배우자인 Z가 세대주로 변경되어 원고 L의 지위가 세대원으로 변경된 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 원고 L는 2018. 11. 20. 그 지위가 세대원으로 변경되어 '주택조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주'에 해당하지 아니하게 되었으므로, 주택법 시행령 제21조 및 피고의 조합규약 제8조에 따라 지역주택조합원으로서의 자격을 상실하였고, 원고 L의 가입계약도 그 효력을 상실하였다고 할 것이다. 따라서 원고 L는 원고 L의 가입계약에 따라 피고에게 그 계약 대상인 아파트에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없다.

이에 대하여 원고 L는 2021. 4. 19. 원고 L 본인이 세대주가 되었고, 이에 따라 피고의 조합원 지위를 회복하였다고 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 조합설립인가 신청일 이후 조합주택의 입주가능일까지 세대주 요건 등을 충족하지 못하여 지역주택조합의 조합원의 자격이 없는 사람은 피고의 조합원이 될 수 없고, 설령 조합원의 자격이 있었다고 하더라도 세대주의 지위를 상실하면 조합원의 자격도 상실하게 될 뿐만 아니라, 주택법 등 관련 법령이나 피고 규약에 조합원 지위 회복에 관한 규정이 없는 이상, 원고 L가 피고 조합원의 지위를 회복하였다고 인정할 수는 없다. 따라서 위와 같은 원고 L의 주장은 이유 없다.

(3) 원고 N

원고 N은 원고 N의 가입계약일(2018. 9. 10.) 이전인 2017. 8. 9. 청주시 청원구 X, Y호 세대원이었으나, 2018. 6. 12.부터는 청주시 청원구 AA, AB호 세대주 지위를 가지고 있었던 것으로 보이는데, ①원고 N은 소장 제9쪽에서 '원고 N은 위 가입계약 체결 당시에는 지역주택조합 조합원 자격이 있었으나, 위 가입계약 체결 이후 지역주택조합 조합원 자격을 상실한 자이다.'고 진술하였을 뿐만 아니라, 피고도 이에 대하여 다투지 아니한 점, ② 원고 N은 2020. 1. 13. '상기 본인은

P지역주택조합에 가입하기 위하여 주택법 시행령 제21조에 의거 조합원 자격요건에 대해 충분히 숙지하였지만 조합원 본인의 귀책사유로 인해 조합원 자격유지의 의무를 이행하지 못하여 조합원 자격 지위가 탈락되었음을 확인합니다.'라는 내용을 포함하는 확약서를 작성하기도 하였던 점, ③을 제2호증(부적격자 환불금 산출내역서)의 기재에 의하면 원고 N은 원고 N의 가입계약 이후 세대주의 지위를 상실한 것으로 보이는 점 등에 비추어, 원고 N은 위 가입계약의 체결 이후 일정 시점에 피고의 조합원 자격을 상실한 것으로 판단된다. 나아가 위와 같은 사정들에 의하면 원고 N은 그 지위가 세대원으로 변경되어 '주택조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주'에 해당하지 아니하게 되었으므로, 주택법 시행령 제21조 및 피고의 조합규약 제8조에 따라 지역주택조합원으로서의 자격을 상실하였고, 원고 N의 가입계약도 그 효력을 상실하였다고 할 것이다. 따라서 원고 N은 원고 N의 가입계약에 따라 피고에게 그 계약 대상인 아파트에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없다.

이에 대하여 원고 N은 이후 피고의 조합원 지위를 회복하였다는 취지로 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 조합설립인가 신청일 이후 조합주택의 입주가능일까지 세대주 요건 등을 충족하지 못하여 지역주택조합의 조합원의 자격이 없는 사람은 피고의 조합원이 될 수 없고, 설령 조합원의 자격이 있었다고 하더라도 세대주의 지위를 상실하면 조합원의 자격도 상실하게 될 뿐만 아니라, 주택법 등 관련 법령이나 피고 규약에 조합원 지위 회복에 관한 규정이 없는 이상, 원고 N이 피고 조합원의 지위를 회복하였다고 인정할 수는 없다. 따라서 위와 같은 원고 N의 주장은 이유 없다.

(3) 원고 B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, O

위 원고들이 피고와 위 원고들의 각 가입계약을 체결할 당시에 피고 조합원의 자격이 없었던 사실에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없으나, 위 원고들은 '피고가 위 원고들의 조합원 자격을 인정하여 아파트를 공급하여 주겠다는 확약을 하여 이를 믿고 계약을 체결하였으므로 위 원고들의 각 가입계약이 유효하다.'는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 든 법리에 의하면 지역주택조합의 조합원 자격에 관한 구 주택법이나 그 시행령 등의 규정은 당사자의 의사에 의하여 그 적용을 배제할 수 있는 규정이라고 할 수 없을 뿐만 아니라, 설령

'조합원 자격'에 관한 주택법이나 시행령 등의 규정은 단속규정에 불과할 뿐 효력규정이라고 할 수 없다고 하더라도, 위 원고들과 피고는 위 원고들에게 각 지역주택조합원의 자격이 없음을 잘 알면서도 통모하여 위 원고들의 각 가입계약을 체결한 것인바, 위 각 가입계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위에 해당하여 모두 무효이다. 따라서 설령 피고가 원고들에게 위와 같은 확약을 하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 위 원고들의 각 가입계약이 유효하다고 인정할 수는 없다.

2) 이 사건 각 확약서의 효력에 관한 판단 원고들은 피고가 원고들의 조합원 자격을 인정하여 아파트를 공급하여 주겠다는 확약을 하였고, 이에 따라 원고들이 이 사건 각 확약서를 작성하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 각 아파트 중 원고들이 계약을 체결한 각 호수에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 가입계약은 조합원 가입자격이 없거나, 조합원 자격을 상실한 원고들에 의하여 체결되었을 뿐만 아니라, 원고들과 피고는 원고들에게 각 지역주택조합원의 자격이 없음을 잘 알면서도 통모하여 원고들의 각 가입계약을 체결한 것인바, 위 각 가입계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위에 해당하여 모두 무효이다. 따라서 이 사건 각 확약서의 존재만으로는 피고의 원고들에 대한 소유권이전등기절차 이행의무를 인정할 수 없는바, 이 부분 원고들의 주장도 이유 없다.

3) 이 사건 각 가입계약에 관한 변경계약의 체결 여부에 관한 판단 원고들은 피고가 2021. 2. 26. 원고들에게 이 사건 각 가입계약 중 일부 내용을 변경(공급면적 및 조합원 분담금)하는 내용의 내용증명을 보냈을 뿐만 아니라, 그 중 원고 A, H, I는 위와 같은 변경계약을 승낙하는 회신까지 하였는바, 피고는 2021. 2. 26.자 변경계약에 따라 원고들에게 이 사건 각 아파트 중 원고들이 계약을 체결한 각 호수에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하나, 앞서 든 법리, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, ①피고의 2021. 2. 26.자 내용증명의 기재 내용을 살펴보면, 위 내용증명에 첨부되어 있는 것은 '변경공급계약서 초안'일 뿐이고, 그 이후 변경계약이 성립되려면 당사자 사이에 추가적인 절차가 예정된 것으로 보이므로, 피고가 위 내용증명을 통하여 원고들에게 확정적인 계약의 내용을 제안한 것이라고 보기는 어려운 점, ②원고 A, H, I가 비록 위 초안의 일부 내용에 동의하였다고 하더라도, 위 원고들은 위 초안의 내용 중

특약에 관하여는 동의하지 아니하였으므로, 결국 위 원고들에 대하여도 변경계약이 체결되었다고 판단할 수 없을 뿐만 아니라²⁾, 다른 원고들은 위 초안에 관한 동의 의사를 표시하지 아니한 것으로 보이는 점, ③앞서 본 바와 같이 이 사건 각 가입계약은 무효이거나 조합원 자격의 상실로 그 효력을 상실하였고, 원고들과 피고는 위 원고들에게 각 지역주택조합원의 자격이 없음을 잘 알면서도 통모하여 원고들의 각 가입계약을 체결한 것인바, 위 각 가입계약은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위에 해당하여 모두 무효이므로 원고들과 피고 사이에 변경계약이 체결되었다고 가정하더라도 그 효력을 인정할 수는 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 가입계약에 관한 변경계약이 체결되었다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

4) 소결론 결국 지역주택조합원 자격이 없는 원고들과 피고 사이에 체결된 이 사건 각 가입계약은 무효이거나(원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, O), 그 효력을 상실하였고(원고 L, N), 위 각 가입계약에 대한 변경계약의 성립도 인정할 수 없는바, 원고들은 위 각 가입계약에 따라 피고에게 이 사건 각 아파트에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 없다. 따라서 원고들의 주위적 청구는 모두 이유 없다(원고들은, 피고가 원고들에게 임의로 분양할 수 있는 세대수가 20 내지 30세대임에도 불구하고는 원고들을 기망하여 이 사건 각 가입계약을 체결하는 불법행위를 저질렀으므로, 원고들에게 이 사건 각 아파트에 관한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다는 취지로도 주장하나, ①앞서 본 바와 같이 일부 원고들이 피고의 조합장을 사기 분양 혐의로 고소하였으나 이에 관하여 '혐의없음' 처분이 이루어진 점, ②설령 피고의 행위가 사기 분양에 해당한다고 하더라도 그로 인하여 강행규정을 위반한 이 사건 각 가입계약이 유효하게 전환된다고 인정할 수는 없는 점 등에 비추어 위와 같은 원고들의 주장은 이유 없다).

다. 예비적 청구에 관한 판단

1) 제1예비적 청구에 관한 판단 원고들이 이 사건 각 가입계약 내지 변경계약을 통하여 이 사건 각 아파트를 분양받을 수 있었음을 전제로 하여, 피고의 귀책사유로 이 사건 각 가입계약 내지 변경계약이 후발적으로 이행불능이 되었으므로, 피고에 대하여 민법 제390조에 따라 손해배상금(전보배상금)의 지급을 구한다. 그러나 이행불능에 따른 전보배상을 구하기 위해서는 이 사건 각 가입계약 내지 변경계약이 유효하게 존재하였어야 할 것인데, 주위적 청구에 관한 판단에서

살펴본 바와 같이 이 사건 각 가입계약은 무효이거나 조합원 자격의 상실로 인하여 그 효력을 상실하였을 뿐만 아니라, 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 가입계약에 관한 변경계약이 체결되었다고도 인정할 수 없는바, 이를 전제로 하는 원고들의 제1예비적 청구는 모두 이유 없다.

2) 제2예비적 청구3) 에 관한 판단 가) 청구원인에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고들과 피고 사이에 체결된 이 사건 각 가입계약은 무효인데, 피고는 원고들로부터 별지3 목록 기재와 같이 분담금을 지급받았으므로, 법률상 원인 없이 위 분담금 상당의 이득을 얻고, 원고들은 동액 상당의 손해를 입었다고 할 것인바, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고 J을 제외한 나머지 원고들에 대하여 원고별 별지3 목록 '납입금액' 란에 기재된 각 돈 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 12. 10.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 법원의 판결 선고일인 2023. 6. 14.까지는 민법이 정한 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다(원고들은 이 사건 각 가입계약이 피고의 기망행위에 의하여 체결되었으므로, 이를 이유로 이 사건 각 가입계약을 취소하고 원고들이 납부한 분담금 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 일부 원고들이 피고의 조합장을 사기 분양 혐의로 고소하였으나 이에 관하여 '혐의없음' 처분이 이루어진 점, 원고들이 제출한 증거에 의하더라도 피고가 원고들을 기망하여 이 사건 각 가입계약을 체결하였다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없는 점 등에 비추어 위와 같은 원고들의 주장은 이유 없다).

나) 피고의 주장에 관한 판단

(1) 이에 대하여 피고는 '피고가 원고들에게 납입금을 환불하는 것은 원고들과 피고 사이의 계약에 따른 반환이고, 원고들이 주장하는 것과 같이 계약이 무효이거나 취소됨을 원인으로 지급하는 것이 아니다.'라는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고들의 납입금 지급의 원인이 된 이 사건 각 가입계약은 무효일 뿐만 아니라, 피고의 주장에 의하면 피고가 원고들에게 납입금을 환불하여야 하는 근거가 무엇인지 불분명하므로, 위와 같은 피고의 주장은 이유 없다.

(2) 그리고 피고는 원고들로부터 지급받은 분담금을 부당이득으로 반환하여야 하더라도, 원고 A의 경우에는 납부한 분담금 42,280,000원에서 관리용역비 15,000,000원, 위약금 21,140,000원을

공제한 나머지 금액인 6,140,000원만을, 원고 L의 경우에는 납부한 분담금 30,080,000원에서 관리용역비 15,000,000원, 위약금 15,040,000원을 공제한 40,000원만을, 원고 N의 경우 납부한 분담금 32,740,000원에서 관리용역비 15,000,000원, 위약금 16,370,000원을 공제한 1,370,000원만을 각 피고로부터 지급받을 수 있다는 취지로 주장한다.

(3) 살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고 L, N이 각 납부한 분담금에서, 위약금 상당의 금액(별지1 목록 '분양대금' 란에 기재된 금액의 10%)은 공제하는 것은 타당하나, 위 분담금에서 관리용역비를 공제하여야 한다고 인정하기는 어려우며, 원고 A에 대하여는 원고 A이 납부한 분담금에서 위약금이나 관리용역비를 공제할 수 없다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

(가) 원고 L, N의 각 가입계약서 제10조 제1항, 피고 규약 제12조 제4항에는 '조합원의 사유로 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금 중 관리용역비, 연체이자는 환급대상이 아니며, 조합원 분담금 총액의 10%를 위약금으로 공제하고, 신탁등기(변경)비, 조합의 중도금 대출 대납이자 부분, 제3자에게 지급한 기타비용 등을 차감한 잔여금을 이자 없이 환불기로 한다.'는 취지의 명시적인 규정이 존재하고 있는데, 앞서 본 바와 같이 원고 L, N은 위 원고들의 각 가입계약 당시에는 피고의 조합원 자격을 가지고 있었으나, 이후 피고의 조합원 자격을 상실하였는바, 위 원고들의 각 가입계약서 및 피고 규약에 의하면 위 원고들은 조합원 분담금 총액에서 위약금 등을 공제한 금원만을 반환받을 수 있다고 할 것이다.

(나) 원고 L, N의 조합원 자격 상실 사유는 '세대주 지위 상실'인데, 위와 같은 조합원 자격의 상실은 위 원고들의 고의 내지 과실에 기인한 것으로 보인다.

(다) 더구나 원고 L, N의 각 가입계약서 및 확약서, 피고 규약 등에 의하면 위 원고들은 앞서 본 바와 같이 본인의 과실로 인하여 피고의 조합원 자격을 상실하였고, 이로 인하여 위약금 등을 돌려받지 못할 수 있다는 점에 관하여 충분히 숙지하고 있었던 것으로 판단되는바, 피고가 위 원고들의 조합원 자격 상실을 이유로 위약금을 공제한다고 하여 위와 같은 피고의 행위가 신의성실의 원칙에 반한다고 보기도 어렵다.

(라) 다만, 비록 원고 L, N의 각 가입계약서, 피고 규약의 각 기재에 의하면, 위 원고들의 각

가입계약서, 피고 규약에 피고의 조합원 자격을 상실할 경우 관리용역비 15,000,000원을 공제할 수 있다는 내용의 규정이 확인되기는 하나, 위 원고들의 각 가입계약 체결 당시 피고에게 지급하여야 하는 손해배상액의 예정인 계약금과는 달리, 추가적인 피고의 집행행위가 필요한 관리용역비의 경우에는 이를 곧바로 손해배상액의 예정이라고 보기는 어렵고, 그 구체적인 집행 내역이 확인되어야만 이를 원고 N이 납부하였던 조합원 분담금에서 공제할 수 있다고 할 것이다. 그런데 원고 L, N의 각 가입계약서⁴⁾ 나, 부적격자 환불금 산출내역서(을 제2호증)의 기재에 의하더라도, 위 각 가입계약서나, 위 산출내역서에는 위 원고들이 각 부담하여야 하는 관리용역비가 15,000,000원이라는 점만 기재되어 있을 뿐이고, 피고는 위 원고들이 각 납부한 조합원 분담금을 실제로 조합원 용역비로 집행하였다는 점을 뒷받침할 만한 증거를 제출하지 아니하였다. 따라서 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고 L, N에게 반환하여야 할 조합원 분담금에서 관리용역비를 공제하여야 한다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

(라) 원고 A는 주택 2채를 소유한 상태에서 가입계약을 체결하였으므로, 앞서 본 바와 같이 원고 A의 가입계약은 무효이다. 따라서 원고 A은 피고의 조합원 자격이 없었던 자인바, 원고 A의 가입계약이나 피고 규약에 따라 피고가 원고 A이 납부하였던 조합원 분담금에서 위약금 및 관리용역비 상당의 금액을 공제할 수는 없다고 할 것이다. 따라서 피고의 원고 A에 대한 주장은 이유 없다.

다) 소결론

따라서 피고는 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O에게 각 원고별 별지5 목록 '최종반환금액' 란 기재 돈에 대하여 각 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 12. 10.부터 피고가 그 의무이행의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 법원의 판결 선고일인 2023. 6. 14.까지는 민법이 정한 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M, N, O의 각 제2예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 모두 인용하고, 원고들의 각 주위적 청구, 원고들의 각 제1예비적 청구 및 원고 A, B, C, D, E, F, G, H, H, I, K, L, M, N의 각 나머지 제2예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로

하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이지현

판사성찬용

판사서보람

별지

1) 원고들은 '인가를 받는 주택조합에서의 주택조합 조합원의 자격기준에 관하여 규정한 구 주택법(2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제32조 제5항, 같은 법 시행령(2008. 12. 9. 대통령령 제21159호로 개정되기 전의 것) 제38조 제1항의 규정만으로 자격기준을 갖추지 못한 조합원이 당연히 주택조합 조합원의 자격을 상실한다고 볼 수 없고, 구 주택법 제39조 제1항의 금지규정은 단순한 단속규정에 불과할 뿐 효력규정이라고 할 수 없어 당사자 사이에 이에 위반한 약정을 하였다고 하더라도 그 약정이 당연히 무효라고 볼 수 없다.'는 대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다5547 판결을 근거로 하여 원고들과 피고 사이의 약정이 유효하다는 취지로 주장한다. 그러나 위 대법원 판결은 망인과 사이에 망인의 피고 조합원으로서의 지위를 망인의 상속인이 승계하기로 약정한 후 주택조합으로부터 그 조합원으로 인정받아 주택조합과의 사이에 아파트에 관하여 체결한 분양계약의 효력이 문제된 사안으로, 이 사건과는 사실관계가 달라 이를 그대로 원용하기에는 적절하지 아니하다.

2) 민법 제534조는 '승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다.'고 규정하고 있다.

3) 이미 분담금을 반환받은 원고 J을 제외한 나머지 원고들의 청구이다.

4) 원고 L, N의 각 가입계약서 제7조의 6. 2)항에는 '관리용역비는 상기 1)조합원 분담금 총계에 세대당 15,000,000원씩 포함되어 있으며, 계약금 10% 납입금에서 먼저 집행하기로 한다.'고 규정되어 있을 뿐이다.