

청주지방법원 2021. 7. 16 선고 2020가합12414 판결 [조합원분담금(계약금) 청구]

전 문

원고A지역주택조합

소송대리인 법무법인 윤강

담당변호사 민동환, 안세익, 허제량, 곽재욱

피고1. B

2. C

3. D

4. E(개명전 : F)

5. G

6. H

7. I

8. J

피고 1, 2, 5, 7, 8의 소송대리인 변호사 최석진

변론 종결2021. 5. 28.

판결 선고2021. 7. 16.

주 문

1. 원고에게, 피고 B는 39,997,260원 및 이에 대하여 2020. 9. 18.부터, 피고 C은 43,073,973원 및 이에 대하여 2020. 9. 18.부터, 피고 D은 32,263,014원 및 이에 대하여 2020. 10. 28.부터, 피고 E은 32,263,014원 및 이에 대하여 2020. 11. 1.부터, 피고 G는 39,666,027원 및 이에 대하여 2020. 9. 18.부터, 피고 H은 38,715,616원 및 이에 대하여 2020. 9. 22.부터, 피고 I은

43,073,973원 및 이에 대하여 2020. 9. 23.부터, 피고 J는 43,073,973원 및 이에 대하여 2020. 9. 18.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 D, E, H에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조 : 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주 판결)

2. 피고 B, C, G, I, J(이하 '나머지 피고들'이라 한다)에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 원고는 주택법 및 관련 법령에 따라 청주시 청원구 K 외 11필지 일원에서 아파트 등을 건축하여 조합원들에게 공급하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 목적으로 설립된 지역주택조합으로, 청주시장으로부터 2015. 11. 3. 조합설립인가를, 2020. 10. 19. 조합해산인가를 각 받았다.

2) 피고 B는 2015. 8. 21.에, 피고 C은 2015. 8. 31.에, 피고 G는 2015. 9. 1.에, 피고 I은 2015. 8. 31.에, 피고 J는 2015. 9. 1.에 각 원고에게 원고의 조합원으로 가입하여 추후 이 사건 사업으로 건축될 아파트 중 76㎡형을 분양받기로 하는 내용의 조합 가입 계약서(이하 '이 사건 조합가입

계약서들'이라 하고 이와 관련된 조합 가입계약을 '이 사건 가입계약'이라 한다)를 작성하여 제출하였는데, 위 각 계약서들에는 '원고 조합 계약자 확인서', '사업계획동의서', '우선협상 대상자 및 업무대행자 선정 동의서', '조합장 선정 동의서', '행정정보 공동이용 사전동의서', '대출 동의서', '사용인감계', '위임장', '무주택 확약서', '확약서', '조합규약 동의서', '조합원부담금(토지비 및 설계비) 인출 및 집행동의서', '조합원부담금 자금관리 인출 및 집행 동의서', '업무추진비 자금관리 인출 및 집행 동의서', 위 피고들의 각 인감증명서, 주민등록등본, 가족관계증명서, 혼인관계증명서, 신분증 사본이 각 첨부되어 있고, 위 각 계약서들과 첨부 서류들에는 위 피고들의 서명 내지 날인이 되어 있다.

3) 이 사건 가입계약의 주요 내용은 다음과 같다

(전략)

제7조(조합원부담금 및 업무대행 용역비)

1. "을(조합원, 이하 같다)"이 납부하여야 하는 조합원부담금과 업무대행용역비(이하 "부담금"이라 한다)는 아래와 같다.

조합원부담금표

76m ² Type	₩167,000,000	₩158,200,000	₩8,800,000	
-----------------------	--------------	--------------	------------	--

(중략)

2. 납부일정 및 납부계좌

① 부담금 및 업무대행비 납부일정

76m ²	조합원부담금	₩158,200,000	-	₩7,200,000	₩11,000,000	총회결정	정산
업무대행비	₩8,800,000	₩5,000,000	₩3,800,000	-	-	-	
소계	₩167,000,000	₩5,000,000	₩11,000,000	₩11,000,000	총회결정	정산	

(중략)

제8조(연체료)

1. "을"은 분담금(계약금 2차, 중도금 및 잔금) 및 업무대행용역비의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 경우 그 경과일수에 대하여 연 15%의 연체료를 부담하기로 한다.
2. "을"의 납부액이 부족할 경우 "갑(A지역주택조합, 이하 같다)"은 연체로, 분담금 순서로 정산한다.

(후략)

- 4) 원고의 조합규약(이하 '이 사건 조합규약'이라 한다)의 주요 내용은 다음과 같다.

제8조(용어의 정의)

10. 분담금(분담금): 조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업추진비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액.

제11조(조합원의 권리와 의무)

- ② 조합원은 다음 각 호의 의무가 있다.

1. 분담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업추진비 등) 등의 납부의무.
2. 관계법령 및 규약, 총회, 등의 의결사항 준수의무
- 5) 한편, 원고는 2019. 12. 1. 임시총회를 개최하였고 각종 채권·채무의 청산을 위하여 제4호 안건(이하 '이 사건 안건'이라 한다)으로 '조합원 미납금 청구 및 연체이자(15%) 징수의 건'을 상정하여 이를 가결하였다.
- 6) 이 사건 조합가입 계약서들의 내용, 이 사건 조합규약, 가결된 이 사건 안건에 따르면, 나머지 피고들의 미납금 및 연체이자의 합(이하 '이 사건 미납금액'이라 한다)은 아래 표와 같다.

B	39,997,260원
C	43,073,973원
G	39,666,027원
I	43,073,973원
J	43,073,973원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각

기재, 증인 L의 증언, 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 청구원인에 대한 판단 위 인정사실에 의하면, 나머지 피고들은 특별한 사정이 없는 한, 원고에게 각 이 사건 미납금액 및 이에 대하여 변제기 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 각 이 사건 소장이 송달된 다음 날(피고 B, C, G, J는 각 2020. 9. 18., 피고 I은 2020. 9. 23.)부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 나머지 피고들의 주장에 관한 판단 가) 나머지 피고들의 주장 요지

나머지 피고들은 조합 임원들의 요청에 의하여 단순히 조합원 수를 늘리기 위한 목적에서 형식상 이 사건 조합 가입계약을 작성하여 원고에게 제출하였을 뿐이고, 위 피고들과 원고는 상호 이 사건 계약에 따른 권리의무를 행사하지 않기로 약정하였으므로 이 사건 가입계약은 통정허위표시 또는 비진의 의사표시에 해당하여 무효이다.

나) 판단

처분문서가 진정하게 성립되었다면 법원은 처분문서의 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 어떠한 의사표시가 통정허위표시 또는 비진의 의사표시로서 무효라고 주장하는 경우에 그 사유에 해당하는 사실에 관한 증명책임은 통정허위표시 또는 비진의 의사표시임을 주장하는 측에 있는바(대법원 2017. 4. 27. 선고 2016다277408 판결 등 참조), 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 나머지 피고들이 제출한 증거들만으로는 위 피고들이 원고와 통정한 허위표시 내지는 실제로 원고 조합원으로 가입할 의사가 없이 원고와 사이에 이 사건 가입계약을 체결하였다거나, 이와 같은 사정을 원고가 알았거나 알 수 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 위 피고들의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 조합가입 계약서들에는 'A 지역주택조합 계약자 확인서', '사업계획동의서', '우선협상 대상자 및 업무대행자 선정 동의서', '조합장 선정 동의서', '행정정보 공동이용 사전동의서', '대출 동의서', '사용인감계', '위임장', '무주택 확약서', '확약서', '조합규약 동의서', '조합원부담금(토지비

및 설계비) 인출 및 집행동의서', '조합원부담금 자금관리 인출 및 집행 동의서', '업무추진비 자금관리 인출 및 집행 동의서', 각 위 피고들의 인감증명서, 주민등록등본, 가족관계증명서, 혼인관계증명서, 신분증 사본이 각 첨부되어 있는데, 위 첨부 서류들 중 일부는 위 피고들 본인이 아니면 발급받을 수 없는 서류들이고, 위 계약서들과 첨부 서류들에는 각 위 피고들의 서명 내지 날인이 되어 있다.

② 원고의 전 조합장이었던 증인 L은 이 법원에서 '조합가입계약 의사 없는 사람들을 조합원으로 만들라고 강요하지 않았고, 법에 반하는 방식으로 조합원을 모집해야 할 이유도 없으며, 위 피고들이 어떻게 이 사건 가입계약을 체결하였는지는 모른다. 피고들은 원고가 공급할 예정인 아파트에 살고 싶으면 살 수 있었고, 살고 싶지 않다고 하면 조합원 추가모집을 통해서 조합원을 교체할 수 있었다.'는 취지로 진술하였다. 이에 비추어 보면, 위 피고들은 일단 원고의 조합원으로 가입한 이후 이 사건 사업 진행 상황이나 개인적인 자금 상황 등을 고려하여 조합원 자격을 유지할지 여부를 결정하고자 하였던 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사임병렬

판사김환권

판사전보람

별지