

청주지방법원 2021. 9. 8 선고 2020가합12407 판결 [조합원분담금(계약금) 청구의 소]

전 문

원고A지역주택조합

소송대리인 법무법인 윤강

담당변호사 허제량

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

피고들 소송대리인 변호사 최석진

변론 종결2021. 7. 21.

판결 선고2021. 9. 8.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지의 '청구금액'란 각 해당 기재 금원 및 이에 대하여 2015. 11. 13.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 청주시 청원구 J 일원에 아파트를 건립하여 조합원들에게 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 위해 주택법에 따라 설립된 지역주택조합으로, 2015. 11. 3. 청주시장으로부터 주택조합설립인가를 받았다.

나. 원고와 피고들과 사이에 아래 표 각 '가입계약일'란 기재 각 해당일자에 원고가 이 사건 사업에 따라 건축하는 아파트 중 '공급형'란 기재 각 해당 아파트를 공급하기로 하는 내용의 각 A지역주택조합가입계약서가 작성되었다.

1	B	2015. 5. 2.	76 m ²
2	C	2015. 8. 28.	76 m ²
3	D	2015. 8. 31.	76 m ²
4	E	2015. 8. 31.	76 m ²
5	F	2015. 8. 28.	76 m ²
6	G	2015. 8. 28.	76 m ²
7	H	2015. 9. 3.	84 m ²
8	I	2015. 9. 1.	76 m ²

다. 원고와 피고들 사이의 조합원가입계약서 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

A지역주택조합가입계약서

제2조(목적물의 표시)

1. 대지위치: 청주시 청원구 K 일대

2. 사업면적: 26,672.00㎡ (8,068.28평)
3. 연면적: 77,593.39㎡ (23,472.00평)
4. 규모/세대수: 지하 2층, 지상 17층(총 545세대)(일반분양분 포함)
5. 동호수: 추후 별도 추첨

제7조(조합원분담금 및 업무대행 용역비)

1. 을이 납부하여야 하는 조합원분담금과 업무대행용역비(이하 '부담금'이라 한다)는 아래와 같다.

■ 조합원 부담금 표

76 m ² Type	167,000,000	158,200,000	8,800,000	8,800,000
84 m ² Type	180,000,000	171,200,000	8,800,000	8,800,000

2. 납부일정 및 납부계좌

① 부담금 및 업무대행비 납부일정

76 m ²	조합원분담금	158,200,000		7,200,000	11,000,000	총회결정	총회결정	정산
업무대행비	8,800,000	5,000,000	3,800,000				정산	
소계	167,000,000	5,000,000	11,000,000	11,000,000	총회결정	총회결정	정산	
84 m ²	조합원분담금	171,200,000		8,200,000	12,000,000	총회결정	총회결정	정산
업무대행비	8,800,000	5,000,000	3,800,000				정산	
소계	180,000,00	5,000,000	12,000,000	12,000,000	총회 결정	총회 결정	정산	

제8조(연체료)

1. 을은 부담금(계약금 2차, 중도금 및 잔금) 및 업무대행용역비의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 경우 그 경과일수에 대하여 연 15%의 연체료를 부담하기로 한다.
- 라. 원고들이 피고에게 미납한 조합원분담금(각 제1 내지 3차 납입금액 합계액에서 납부한 금액 공제)은 별지의 '청구금액'란 해당 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 9호증(가지번호 있는 것은 모두 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고들은 원고에게 조합원가입계약이 정한 바에 따라 조합원 분담금을 납입하여야 하고, 이를 지체할 경우 조합원가입계약 제8조에 따라 연 15%의 지연손해금을 가산하여 지급하여야 한다. 따라서 피고들은 원고에게 별지의 '청구금액'란 해당 기재 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고

- 1) 피고 B 위 피고는 원고의 직원으로부터 이 사건 사업과 관련한 토지보상을 100% 마쳤고, 사업승인이 1개월 내에 이루어질 것이라는 말을 듣고 이에 속아 조합원가입계약을 체결하였다. 2016. 11.경 원고의 직원 및 원고의 조합장 L에게 위와 같은 기망을 이유로 이 사건 각 계약을 취소하겠다고 통보하였고, 조합장 L은 이를 승인하였으므로, 원고와 피고 B 사이의 조합원가입계약은 적법하게 취소되었다.
- 2) 피고 B를 제외한 나머지 피고들 위 피고들은 실제로 원고 조합원으로 가입할 의사가 없었음에도 이 사건 사업의 조합원 모집률을 제고를 위하여 원고의 조합장을 비롯한 임원 또는 원고와 업무대행계약을 체결한 주식회사 M 임직원들의 권유에 따라 조합원으로서 권리와 의무를 행사하지 않기로 약정하고 조합원가입계약을 체결한 것이고, 원고 또는 M의 임직원들 모두 이러한 사정을 잘 알고 있었으므로, 원고와 위 피고들 사이의 조합원가입계약은 통정허위표시에 해당하여 무효이다.

3. 원고의 주장에 관한 판단

앞서 든 증거에다가 갑 제5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 각 피고들과 사이에 조합원가입계약을 체결한 사실, 피고들이 조합원가입계약에 따른 조합원분담금을 납부하지 않았고, 각 미납한 조합원분담금은 별지의 '청구금액'란 해당 기재와 같은 사실을 각 인정할 수 있는바, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 미지급 조합원분담금 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2015. 11. 13.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고들의 항변에 관한 판단

가. 피고 B의 항변에 관한 판단

을나 제1, 2호증의 각 기재만으로는 피고 B이 원고와 조합원가입계약을 체결할 당시 원고의 직원이 이 사건 사업과 관련한 토지보상을 100% 마쳤고, 사업승인이 1개월 내에 이루어질 것이라는 내용으로 피고 B을 기망하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고 B의 이 부분은 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 나머지 피고들의 항변에 관한 판단

을나 제3 내지 7호증의 각 기재, 증인 L의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 피고들과 원고 사이에 체결된 조합원가입계약은 원고의 원활한 지역주택조합사업 추진을 위하여 그 계약에서 정한 채권의 취득이나 채무의 부담 의사 없이 이루어진 통정한 허위의 의사표시에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

① 원고와 피고들 사이의 조합원가입계약서에는 '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 피고들의 인감증명서, 주민등록등본, 가족관계증명서, 혼인관계증명서, 신분증 사본이 첨부되어 있는데, 위 계약서들과 첨부서류들에는 위 피고들의 서명 내지 날인이 있으며, 위 첨부서류 중 일부는 본인이 아니면 발급받을 수 없다.

② 증인 L은, 위 피고들은 그 선택에 따라 추후 조합원 분양을 받을 수 있었다는 취지로 증언하였는바, 원고와 위 피고들은 일단 위 피고들이 원고의 조합원으로 가입하되, 이 사건 사업의 진행이나 개인적인 자금 상황 등을 고려하여 조합원 자격을 유지할지 여부를 결정할 수 있는 권한을 위 피고들에게 부여하였다고 봄이 상당하다.

③ 위 피고들은 이 사건 사업의 업무대행사 직원 또는 원고의 임직원과 사이에, 위 피고들이 조합원으로서의 아무런 권리를 행사하거나 의무를 부담하지 않기로 약속하고 우선 계약만 체결하되, 이후 제3자에게 조합원 지위를 양도하기로 하고 조합원가입계약을 체결하였다고 주장하나, 위 피고들이 들고 있는 사정만으로는 원고와 위 피고들 사이에 위와 같은 약정이 있었다는 사실을 인정하기 부족하다. 나아가, 위 피고들로서도 피고들의 조합원 지위를 승계할 제3자가 없는 경우,

조합원가입계약에 따른 권리 및 의무는 위 피고들에게 귀속된다는 점을 인식하고 있었을 것으로 보인다.

5. 결론

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

재판장판사도형석

판사조경진

판사조수민

별지