

창원지방법원 진주지원 2021. 4. 6 선고 2020가합11950 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 리더스

담당변호사 김주영

원고들 소송복대리인 변호사 정영덕, 임규영

피고C지역주택조합

소송대리인 변호사 박종연

변론 종결2021. 3. 9.

판결 선고2021. 4. 6.

주 문

1. 원고들은 피고의 조합원 지위에 있지 아니함을 확인한다.
2. 원고들의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고들이, 나머지 50%는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고 A에게 45,000,000원, 원고 B에게 30,000,000원과 위 각 돈에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로

계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2017. 1. 4. 사천시시장으로부터 설립인가를 받은 주택법에 따른 지역주택조합으로, 사천시 D 외 27필지 100,905㎡의 대지에 1,306세대의 아파트 15개동을 건설하는 것(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 한다.

나. 원고 A은 2017. 8. 15. 면적이 59㎡인 E호에 관하여, 원고 B은 2018. 2. 14. 면적이 59㎡인 F호에 관하여 분양을 신청하면서 각 피고와 조합가입계약을 체결하였고(이하 '이 사건 각 계약'이라 한다) 사업계획동의서, 확약서를 작성하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

○ 조합가입계약서

제7조 [조합원 부담금 및 그 관리]

5. 조합원 부담금 일정표

※ "을"(원고들)이 납부한 조합업무지원컨설팅용역비는 계약철회, 조합탈퇴, 조합원 교체, 기타 조합청산완료 전에 조합가입계약의 효력이 종료되는 일체의 경우 반환되지 않으며, 추후 재가입시에는 별도 납부하여야 함

제10조 [해약 및 손해배상]

1. "갑"(피고)은 원고가 다음 각 호의 행위를 하였을 경우 이행의 최고 또는 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며, 이 때 원고의 조합원 자격이 자동으로 상실되며, 이 경우 원고는 본 사업의 원활한 추진을 취해 본 계약에 대해 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않기로 한다.

4) "을"이 관련 법규 및 규약에 의거 주택조합원의 자격을 상실하였을 때

2. "을"의 사정에 의해 자진하여 탈퇴하고자 할 때는 14일 전에 "갑"에게 조합탈퇴용 인감증명서를 첨부하여 조합탈퇴서를 제출하여야 하며, 이외의 방법으로의 탈퇴는 인정하지 아니한다.

4. 상기 1항 및 2항에 의해 "을"의 조합원 가입계약이 해지될 경우 제7조 제5호의 조합원 부담금 중 1차 내지 3차에 입금한 계약금 및 조합업무지원컨설팅용역비(업무대행비)를 각 제외한 금원만을 "을"에게 환불하며, 환불 시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 가입자 계좌로 환불(공탁 가능)하기로 한다. 이에 대하여 "을"은 "갑", 조합업무지원컨설팅용역사·G(주) 및 시공사에 대해 어떠한 민·형사상 이의도 제기할 수 없다.

제15조 [기타]

10. "을"은 제1조의 사업계획 추진 과정이나 인·허가 및 토지 매입여부에 따라 면적이 변경될 수 있음을 인지하며, 향후 인·허가 및 토지 매입여부에 따라 평형이나 동·호수가 변경되더라도 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

11. 사업계획 승인전까지 견본주택의 견본(마감재, 단위세대평면, 모형도 등)은 피고가 추진하는 것과 차이가 있을 수 있으며, 조합원 모집을 위한 광고, 홍보를 위한 시각적 자료(조감도 및 자료 등)는 조합원의 이해를 돕기 위한 자료임을 인지하며, 인·허가 과정에서 변동될 수 있음을 확인하고 동의한다.

○ 사업계획동의서

상기 사업계획에 동의하며, 향후 사업계획이 사업추진과정과 사업계획승인시 변경, 조정될 수 있음을 인지하고 변경, 조정된 내용에도 동의한다. 이에 대해 향후 일체 어떠한 이의 제기도 하지 아니하기로 하며, 향후 인·허가 및 토지 매입여부에 따라 면적, 평형, 세대수, 동·호수가 변경되더라도 일체의 이의를 제기치 않음에 동의합니다.

○ 확약서

14. 본인은 C지역주택조합(장) 및 조합업무지원컨설팅용역사가 결정 추진한 조합업무에 대하여 추인하며, 향후 사업계획승인시 사업계획(설계, 자금계획, 사업규모 등)이 변경, 조정될 수 있음을 인지하고 이에 이의를 제기하지 아니하기로 하며, 향후 인·허가 및 토지 매입여부에 따라 동·호수가 변경되더라도 일체의 이의를 제기치 않는다.

다. 원고 A은 2017. 8. 10.부터 같은 해 11. 8.까지 1, 2, 3차 조합원 부담금 2,900만원 및 조합업무지원컨설팅용역비 1,600만 원 합계 4,500만 원을 피고에 지급하였고, 원고 B은 2018. 2.

12.부터 같은 해 3. 15.까지 1, 2차 조합원 부담금 1,400만 원 및 조합업무지원컨설팅용역비 1,600만 원 합계 3,000만 원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6호증, 을가 제21, 22호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

이 사건 각 계약이 아래와 같은 이유로 취소 또는 해제되었거나, 원고들이 피고로부터 탈퇴하였거나 그 조합원 자격을 상실하였으므로, 원고들이 피고의 조합원 지위에 있지 아니함을 확인할 필요가 있고, 피고는 원고들에게 원고들이 납부한 부담금 등을 부당이득 또는 원상회복으로 반환하거나 이 사건 각 계약 제10조 제4항1)에 기하여 반환할 의무가 있다.

① 피고는 이 사건 각 계약 당시 부지 매입이 95% 이상 진행되었고, 일부 세대를 제외한 조합원 모집이 완료된 상태이며 2018. 4.경에 공사 착공에 들어갈 예정이라고 하였으나 사업진행이 되지 않고 있는바, 위와 같이 원고들을 기망하였고, 원고들은 착오에 빠져 이 사건 각 계약을 체결하였다. 원고들은 사업부지 매입이 이루어지지 않았거나 2018. 4.경 착공이 불가능하다는 사실을 알았더라면 이 사건 각 계약을 체결하지 않았을 것이므로 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고의 기망 또는 원고들의 착오에 기하여 체결된 이 사건 각 계약을 취소한다.

② 피고가 고지한 바와 같이 사업 진행이 되지 않고 있으므로, 이 사건 각 계약은 이행불능 또는 이행지체 상태에 이르렀고, 원고들은 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 각 계약을 해제한다는 의사표시를 하였으므로 이 사건 각 계약은 해제되었다.

③ 원고들은 2020. 3. 2.경 조합탈퇴서를 제출하여 임의탈퇴통고를 함으로써 피고로부터 탈퇴하였다.

④ 원고 A은 2019. 10. 23.자, 원고 B은 2019. 10. 22.자로 각 세대주 자격을 상실함으로써 피고의 조합원 자격을 상실하였다.

3. 조합원 지위 부존재 확인 청구에 관한 판단

가. 착오 또는 기망에 의한 계약취소 주장에 관한 판단

1) 착오에 의한 계약취소 주장 가) 관련 법리

의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 등 참조).

나) 판단

앞서 본 인정 사실 및 증거, 을가 제4호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하여 볼 때, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들이 중요사항에 관하여 착오하여 이 사건 각 계약을 체결하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

① 피고는 2017. 11. 29. 사업 부지에 관하여 매매계약을 체결하고 2017. 12. 18.

소유권이전등기를 마쳤는데, 이 사건 각 계약 체결 당시 사업부지 매입이 상당 부분 진행된 상태였거나 소유권 취득이 완료된 상태였던 것으로 보인다.

② 피고가 원고들에게 조합원 모집을 완료하였다고 고지하였음을 인정할 증거를 찾을 수 없을 뿐만 아니라, 원고들이 제출한 인터넷 게시글(갑 제7호증)의 작성자를 확인할 수 없어 실제 피고가 2018. 4.경 착공한다고 고지하였는지 여부가 불분명하다. 설령 피고가 위와 같이 광고한 것이라고 하더라도 2018. 4. 착공 '예정'이라고 기재되어 있는바 원고들로서는 그 변동 가능성을 충분히 인식할 수 있었다고 봄이 상당하다.

③ 피고가 고지하였다고 원고들이 주장하는 내용을 이 사건 각 계약의 내용으로 삼았다거나, 계약 당시 피고가 고지한 토지확보율, 조합원모집율을 충족하지 못한 상태였고 고지된 시점에 착공이 이루어지지 않을 것이라는 사정을 알았더라면 원고들이 이 사건 각 계약을 체결하지 않았으리라고 볼 만한 자료가 없다.

④ 지역주택조합이 추진하는 주택건설사업은 토지매입, 조합원 모집, 사업계획 승인 등의 절차에서 변수가 많아 당초 예정했던 사업 내용이 일부 변경·지연되는 경우가 많고, 이 사건 각 계약이나

사업계획동의서, 약속서의 내용 등에 비추어 원고들 역시 이와 같은 사정을 알 수 있었을 것으로 보인다.

2) 기망에 의한 계약취소 주장 가) 관련 법리

상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장이 수반되었다고 하더라도 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 것이라면 이를 기망행위라고 할 수 없다[대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다10793, 2014다10809(병합), 2014다10816(병합), 2014다10823(병합) 판결 등 참조].

나) 판단

위 1)항에서 살핀 사실 또는 사정에 더하여, ① 이 사건 각 계약 당시 피고의 토지확보율, 조합원모집율이 사업 진행에 장애가 되었다고 인정할 사정은 없는 점, ② 설령 피고가 원고들의 주장과 같이 고지하였고 그 고지된 조합원모집율, 토지확보율과 실제 간에 다소간의 차이가 있더라도 그 차이가 상거래 관행상 용인될 수 있는 과장의 범위를 넘어설 정도라고 보기 어려운 점 등을 종합하여 볼 때, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 각 계약의 중요한 사항에 관하여 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 용인될 수 없을 정도로 원고들을 기망하여 이 사건 각 계약을 체결하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

나. 이행지체 또는 이행불능에 기한 계약해제 주장에 관한 판단

1) 관련 법리 주택법상 지역주택조합 사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고, 그 이후 조합설립인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 참조).

따라서 지역주택조합의 조합원이 된 사람이, 사업 추진 과정에서 조합규약이나 사업계획 등에 따라

당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리·의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결한 경우에는 그러한 권리·의무의 변경이 당사자가 예측가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 조합가입계약의 불이행으로 보아 조합가입계약을 해제할 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결 참조).

2) 판단 앞서 본 사실관계와 증거들, 을가 제1 내지 3, 5 내지 20, 23호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 볼 때, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 각 계약에 따른 주택공급의무의 이행을 지체하였다거나 그 이행이 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 확정적으로 불가능한 상태에 이르렀다거나 계약 목적의 달성이 불가능하게 되었다는 등 계약해제 사유에 해당할만한 피고의 채무불이행이 있었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

① 지역주택조합은 특정 지역에 거주하는 다수의 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합으로서 조합원의 부담금을 주된 재원으로 사업이 진행된다는 특수성을 가지고 있고, 그에 따라 조합원들은 일반적인 주택 분양계약과 달리 단순한 매수인의 지위에 있는 것이 아니라 주택건설사업을 공동으로 시행하는 단체의 구성원이 된다. 이에 따라 조합원분담금은 일반적인 주택 분양계약에서 확정적으로 정해지는 매매대금과는 성질상 차이가 있고, 사업진행과정에서의 변수에 따라 사업 내용이 변경되고 사업이 종료되기까지 상당한 시간이 소요되기도 한다.

② 원고들은 조합원으로서의 권리, 의무가 변경될 수 있음을 전제로 이 사건 각 계약을 체결하였다. 또한 이 사건 각 계약 당시 착공 시기에 관하여 정하지 않았고, 지역주택조합의 특성에 비추어 이 사건 사업의 진행이 다소 지연될 수 있다는 것은 계약 체결 당시 원고들이 예상할 수 있었을 것으로 보이는바, 이 사건 사업이 예상할 수 있는 한도를 상당히 벗어나 지나치게 장기간 지연되었다는 점에 관한 구체적인 주장·입증이 없다.

③ 피고는 2020. 5. 28. H 주식회사와 이 사건 사업에 관하여 공사도급계약을 체결하였고, 2021. 2. 2. 사업계획승인을 받는 등 현재 이 사건 사업을 진행하고 있는바, 피고가 이 사건 각 계약상 의무를 이행하는 것이 불가능한 상태에 이르렀다고 볼 아무런 증거가 없다.

다. 임의탈퇴 주장에 관한 판단

갑 제8 내지 11호증의 각 기재에 의하면 원고들의 인감증명서를 첨부한 조합원가입계약 해지 및 탈퇴 통고서가 2020. 3. 3.경 피고에게 도달한 사실은 인정된다. 그러나 앞서 본 사실관계와 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고의 조합 규약상 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없는 것으로 규정되어 있는 점, ② 이 사건 각 계약은 계약당사자 사이에 지역주택조합 사업 수행 위임 외 다양한 채권 채무 관계를 발생시키고, 지역주택조합은 무주택자 등이 주택을 마련하기 위하여 결성하는 것으로, 조합원들이 납부한 분담금 등을 재원으로 하여 해당 조합이 당해 사업을 추진하는 시행사의 역할을 담당하고 있고, 조합원의 사정에 따라 빈번하게 탈퇴가 이뤄지거나 분담금 의무 불이행을 이유로 자동적으로 계약을 실효케 한다면 지역주택조합의 자금계획에 차질이 발생하여 사업 추진에 지장을 초래할 수밖에 없으며, 다수 조합원의 이익이 침해될 위험이 있는 점, ③ 원고들이 조합을 탈퇴하여야 할 부득이한 사유가 발생하였다고 인정할 만한 사정이 없는 점 등에 비추어볼 때 임의탈퇴를 할 수 있음을 전제로 한 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

라. 조합원 자격 상실 주장에 관한 판단

1) 관련 법리 지역주택조합은 일정한 구분에 따른 지역에 거주하는 다수의 주민들이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합이다. 주택법 제11조 제7항에 따르면 관할 시장, 군수, 구청장의 인가를 받는 지역주택조합의 설립방법, 설립절차, 지역주택조합 구성원의 자격기준 및 주택조합의 운영, 관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하고 있다. 이에 따른 주택법 시행령(2019. 10. 22. 대통령령 제30146호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 시행령'이라 한다) 제21조 제1항 제1호 및 같은 조 제2항에 따르면 조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자일 것, 조합설립인가신청일 현재 위 해당 지역에 6개월 이상 거주하여 온 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 본다고 규정하고 있다. 위와 같은 지역주택조합 제도는 일정한 구분에 따른 지역에 거주하는 무주택 또는 소형주택 세대주의 주택마련을 통한 주거안정 등을 위한 제도이다. 이를

종합하면, 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).

2) 판단 가) 갑 제12, 13호증의 각 기재에 의하면, 원고 A이 2019. 10. 23. 세대주 자격을 상실한 사실, 원고 B이 2012. 3. 21.부터 현재까지 세대원 지위에 있는 사실이 인정된다.

나) 앞서 본 인정 사실 및 다음과 같은 사정에 비추어볼 때, 원고 A은 조합가입계약 체결 이후 세대주 자격을 상실하였고, 원고 B은 조합가입계약 체결 당시부터 현재까지 세대주 자격을 취득한 적이 없는바, 원고들은 피고의 조합원 자격이 없으므로 피고의 조합원이 아니라고 봄이 타당하다.

① 원고들의 경우와 같이 조합원이 조합주택의 입주가능일 도래 전에 세대주 자격을 상실하거나 취득하지 못하여 지역주택조합의 조합원 자격에 해당하지 않게 된 경우, 그 조합원 자격을 자동으로 상실하고, 조합원 지위 역시 상실한다고 보아야 한다.

② 이 사건 각 계약 제10조 제1호는 피고의 이 사건 각 계약 해지 가능 사유와 그 해지에 따른 효과를 규정하고 있다. 그중 제10조 제1호 4) 부분을 살펴보면, 그 문언 내용은 "원고들이 관련 법규 및 규약에 의거 주택조합원의 자격을 상실하였을 때, 피고는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며, 이때 원고들의 조합원 자격은 자동으로 상실된다"는 것으로서, 그 해지 가능 사유는 "관련 법규 및 규약에 따라 원고들이 조합원 자격을 상실하였을 때"이고 그 해지 효과도 "원고들의 조합원 자격 자동상실"인데, 이는 사실상 같은 내용이다. 따라서 이 사건 각 계약 제10조 제1호 4) 부분의 경우는, 해당 사유 발생 시 피고의 계약 해지 없이도 그 조합원 자격은 당연히 상실되고 이때 피고는 원고들에게 그 자격 상실을 확인하는 의미에서 통지하도록 하는 것으로 볼 여지가 있다.

마. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 원고들이 추후 조합원 자격 결격에 관하여 일체의 이의를 제기하지 않겠다는 약정을 하였는바, 이는 청구권을 포기한 것이거나 그 주장이 권리남용에 해당한다고 주장하나, 원고들이 위와 같은 약정을 하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

바. 소결

원고들이 피고의 조합원 자격을 상실하거나 취득하지 못함에 따라 조합원 지위를 상실하였고, 피고가 원고들의 조합원 지위 상실 여부에 관하여 다투고 있는 이상 원고들로서는 추가적인 부담금 납입의무의 부담 여부 등 그 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고 이를 제거하기 위하여 조합원 지위의 부존재 확인을 받는 것이 가장 유효적절한 수단이라 할 것이므로 그 확인의 이익 또한 인정된다(앞서 본 바와 같이 원고들의 채무불이행에 기한 계약 해제, 기망 또는 착오에 기한 계약 취소, 임의탈퇴 주장을 받아들이지 않는 이상 이를 전제로 한 원상회복 또는 부당이득반환청구에 관하여는 판단하지 않는다).

4. 부담금 반환 청구에 관한 판단

가. 원고들이 피고의 조합원 지위를 상실하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 계약에 따라 인정되는 범위에서 원고들이 납부한 돈을 반환할 의무가 있다.

나. 앞서 본 인정 사실 및 증거에 의하면 피고는 원고들이 납부한 부담금 중 계약금 및 조합업무지원컨설팅용역비를 공제한 나머지 금원만을 반환할 의무가 있는바, 원고 A이 지급한 1차 내지 3차 계약금 합계 2,900만 원과 위 컨설팅용역비 1,600만 원 합계 4,500만 원 전부가 공제되어야 하고, 원고 B이 지급한 1, 2차 계약금 합계 1,400만 원과 위 컨설팅용역비 1,600만 원 합계 3,000만 원 전부가 공제되어야 하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고가 원고들에게 반환하여야 하는 부담금 등은 존재하지 않는다.

다. 이에 대하여 원고들은 이 사건 각 계약 제10조 제4항은 위약금을 규정한 것으로서 손해배상의 예정에 해당하는데, 그 금액이 과다하므로 감액하여야 한다고 주장한다. 이 사건 계약 제10조 제4항은 조합원 자격상실 등 원고의 귀책사유로 조합원 지위를 상실할 경우 계약금을 피고가 위약금으로 몰취하는 규정으로서 손해배상액의 예정에 해당한다. 그러나 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 사정, 즉 ① 지역주택조합 사업을 원활하게 진행하기 위해서는 상당한 시간·노력과 비용이 소요되는데, 사업의 성공과 다른 조합원들의 이익을 담보하기 위해서는 그 사업 진행 도중 조합원 지위를 상실하는 조합원들이 부담할 손해배상액을 예정하는 것이 필요한 것으로 보이는 점, ② 조합업무지원컨설팅용역비는 업무대행사의 용역비용으로 사용될 것으로 예정된 금원인 점, ③ 원고 A은 피고 조합원 자격 상실을 위하여 이 사건 소송이 진행되고 있는 중에

세대주 변경을 한 것으로 보이고 원고 B은 조합가입계약 체결 당시부터 조합원 자격을 취득하지 않고 있다가 이 사건 소를 제기하였는바, 달리 불가피한 사정으로 조합원 지위를 상실했다고 볼 사정이 없는 점 등을 종합하여 볼 때 이 사건 각 계약에서 정한 손해배상액 예정이 부당하게 과다하다고 볼 수 없다.

라. 따라서 원고들의 피고에 대한 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

5. 결론

원고들의 피고에 대한 각 조합원 지위 부존재 확인 청구는 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장판사강현구

판사김정은

판사김현숙

1) 원고들은 2020. 4. 12.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통해 이 사건 각 계약 제10조 제4항에 따른 환불과 관련하여 손해배상예정액의 감액을 주장하였는바, 이 부분 주장에 비추어 위 규정에 따른 반환을 구하는 것으로 선택한다.