

창원지방법원 통영지원 2021. 10. 21 선고 2020가단10588 판결 [부당이득금반환]

재판경과

창원지방법원 2022. 12. 8 선고 2021나67821 판결

창원지방법원 통영지원 2021. 10. 21 선고 2020가단10588 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 하희진

소송복대리인 변호사 장수영, 김문범

피 고 B지역주택조합

소송대리인 변호사 임기태

변 론 종 결 2021. 8. 19.

판 결 선 고 2021. 10. 21.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 36,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 통영시 C 일원에서 주택법 등 관계법령에 따라 주택건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합으로서 2015. 7. 16. 통영시장으로부터 지역주택조합 설립인가를 받았다.

나. 원고는 2016. 5. 31. 피고(조합가입계약 체결 당시 ‘D지역주택조합’이었고 그 이후 피고의 현재 명칭으로 변경되었다)와 원고가 피고의 조합원으로 가입하고 향후 이 사건 사업의 시행으로 건설될 지하 1층, 지상 27층 10개동 801세대 규모의 아파트 중 ‘E호’를 분양받기로 하는 내용의 조합원 가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고에게 분담금 명목으로 3,650만 원을 납부하였다(갑 제2호증의 기재에 의하면, 위 금액 중 3,200만 원에 대한 이체 내역이 있으나, 피고는 원고로부터 위 3,650만 원을 지급받았음에 대하여 명시적으로 다투고 있지 아니하다).

다. 이 사건 조합가입계약 및 피고의 조합규약(2017. 5. 31. 시행된 조합규약이나, 이 사건 조합계약서에 첨부된 조합규약도 그 내용이 거의 동일하다) 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

이 사건 조합가입계약 중 「계약자 확인서」

6. 계약자(조합원) 본인은 조합원 분담금 중 행정용역비가 포함되어 있으며, “조합 가입계약서” 제7조[조합원 분담금 및 그 관리] 제6항의 조합원 분담금 납부일정표 등에 표기한 조합원 분담금에 계약자(조합원)에게 개별적으로 부과 및 납부하는 개별분담금 중 사업 승인조건에 따른 보존등기비만 본인 부담으로 하고, 조합원 분담금 납부 일정표 금액 이외에 추가부담금은 없음을 확인(단, 조합가입계약서 제12조의 내용은 별도 적용)한다.

이 사건 조합가입계약 중 [첨부목록 8. 사업계획동의서]

2. 사업개요

본 가입계약서 상의 계약자 본인은 향후 상기 사업계획이 지구단위계획, 건축심의, 사업 계획승인(또는 변경), 착공시 및 입주시 변경 또는 조정될 수 있음을 인지하고, 변경 또는 조정된 사업계획에 대해 일체의 민사·형사·행정상 이의를 제기하지 아니하며, 향후 인·허가 및 토지 매입 진행 상황에 따라 동·호수가 변경되더라도 일체의 민사·형사·행정상 이의를 제기하지 않을 것을 동의(확인)한다.

이 사건 조합가입계약 중 [첨부목록 12. 본 가입계약서의 내용]

제12조[권리 및 의무]

② 조합원은 본 사업의 수행 과정에서 본 가입계약서에서 정한 조합원 분담금 이외의 사업계획 승인 조건 이행사항 또는 사업추진일정 지연 또는 시공사가 제시한 일반 토사 기준 공사비가 변경되는 경우 등의 사유로 인해 추가부담금이 발생할 가능성이 있음을 인지하고 있으며, 이에 따라 조합규약, 조합총회, 본 사업 추진 과정 및 시공사와 공사 도급계약서 등에 의거 사업수행 과정에서 추가부담금 등이 발생하는 경우, 추가부담금에 대한 납부 의무를 부담하며, 관계 법령 및 조합규약, 조합총회 등의 의결사항 준수 의무를 부담한다.

조합규약

제7조(용어의 정의)

1. 조합운영비: 조합사무실의 운영, 임직원의 급여, 기타 경비 등에 사용하기 위하여 조합원이 납입하는 금액
2. 토지매입비: 사업부지 대상 토지매입을 위해 조합원이 납입하는 금액
3. 건축비: 아파트 및 복리시설 등의 건축을 위한 직·간접 공사비로 조합원이 납입하는 금액
4. 사업비: 지역주택조합 사업을 위해 필요한 용역비, 제세공과금 등 일체의 금액
5. 조합원 분담금: 조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업비, 용역비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액

제23조(총회의 의결사항)

① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

3. 예산으로 정한 사항 및 조합규약에서 정한 사항 외에 조합원에 부담이 될 계약

6. 사업비의 조합원별 부담내역 및 납부방법

부칙(2015. 3. 22.)

제1조(효력발생)

① 본 조합규약은 창립총회일인 2015. 3. 22.부터 시행한다. 단, 시행일 이전에 이루어진 것은 본 조합규약에 의하여 시행한 것으로 본다.

② 조합의 지역주택조합설립 인가 이전에 조합(또는 추진위원회) 및 조합원이 조합가입계약서, 각종 동의서, 확약서 등 각종 서류에 동의 또는 날인한 사실은 본 조합규약 동의의 일부이며, 조합(또는 추진위원회)의 의결에 의해 기 집행 및 이행한 각종 계약과 결정사항 등은 조합원 가입자가 승계·승인·인정한 것으로 한다.

부칙(2017. 5. 31.)

제1조(효력발생)

① 본 조합규약은 2017. 5. 31.부터 시행한다. 단 시행일 이전에 이루어진 것은 본 조합규약에 의하여 시행한 것으로 본다.

② 조합의 지역주택조합설립 인가 이전에 조합(또는 추진위원회) 및 조합원이 조합가입계약서, 각종 동의서, 확약서 등 각종 서류에 동의 또는 날인한 사실은 본 조합규약 동의의 일부이며, 조합(또는 추진위원회)의 의결에 의해 기 집행 및 이행한 각종 계약과 결정사항 등은 조합원 가입자가 승계·승인·인정한 것으로 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 부존재 동호수 특정에 따른 기망

피고는 이 사건 조합가입계약에 원고가 특정 동호수를 분양받을 수 있는 것처럼 기재하였고, 이를

전제로 원고로부터 분담금을 지급받았는바, 이는 명시적인 기망행위에 해당하므로 이 사건 조합가입계약은 취소되어야 한다.

나. 무효인 확정분담금 약정에 따른 계약의 무효 또는 취소

원고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 피고로부터 ‘원고가 지급하여야 하는 분담금은 확정분담금’이라는 설명을 들었고, 이 사건 조합가입계약서의 일부인 “계약자 확인서”에도 “조합원분담금 납부일정표 금액 이외에 추가분담금은 없음을 확인”이라고 기재되어 있는데, 총유물 또는 준총유에 속하는 채권채무관계 그 자체의 관리 및 처분에 해당하는 이러한 확정분담금 약정이 유효하기 위해서는 조합규약 제23조 제1항에 따라 총회의 의결이 필요하다. 그러나 피고는 총회 의결을 거친 바가 없으므로 확정분담금 약정은 무효이고, 민법 제137조에 의하여 이 사건 조합가입계약은 전부 무효이다. 또는 피고는 무효인 확정분담금 약정을 마치 유효한 것처럼 원고를 기망하였으므로, 이 사건 조합가입계약은 사기 또는 착오에 의한 의사표시에 해당하여 취소되어야 한다.

3. 판단

가. 동호수 특징으로 인한 기망 여부에 관한 판단

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 조합가입계약에 원고가 분양받을 아파트로 ‘E호’를 2회 가량 자필로 기재한 사실은 인정된다. 그러나 같은 증거에 의하면, 이 사건 조합가입계약의 첨부목록 8. 사업계획동의서에 ‘본 가입계약서 상의 계약자 본인은 향후 상기 사업계획이 지구단위계획, 건축심의, 사업계획승인(또는 변경), 착공시 및 입주시 변경 또는 조정될 수 있음을 인지하고, 변경 또는 조정된 사업계획에 대해 일체의 민사형사행정상 이의를 제기하지 아니하며, 향후 인허가 및 토지 매입 진행 상황에 따라 동호수가 변경되더라도 일체의 민사형사행정상 이의를 제기하지 않을 것을 동의(확인)한다.’라고 기재되어 있고, 첨부목록 9. 각서 제6조에 ‘본 가입계약서 상 계약자 본인은 조합 및 행정용역사가 결정하고 추진한 조합 업무에 대하여 동의 및 추인하며, 향후 사업계획승인시 사업계획(설계, 자금계획, 사업규모 등)이 변경 또는 조정될 수 있음을 인지하고 이에 이의를

제기하지 아니하기로 하며, 향후 인허가 및 토지 매입 여부에 따라 동호수가 변경(조정)되더라도 일체의 이의를 제기하지 않는다.’, 제7조에 ‘본 가입계약서 상 계약자 본인은 조합원 가입 신청 후 조합이 진행하는 동호수 추첨결과 또는 동 호수 지정결과 등에 대해 이의를 제기하지 않음은 물론 아파트 일조, 조망, 소음 등에 대한 민원을 제기하지 않는다.’라고 기재되어 있으며, 확인서 제5조에 ‘본 가입계약서 상 계약자 본인은 사업계획의 규모, 면적, 수치, 조합원 분담금의 결정, 납부시기, 총별가격, 가입시기에 따른 가격조정, 동호수 산정방법, 조합원의 자격 및 자격유지 사항 등에 대해 충분히 설명을 받았으며, 사업 추진시 진행여부에 따라 상기 사항이 변경될 수 있음을 인정하며 본 확인서를 제출한다.’, 제12조에 ‘본 가입계약서상 계약자 본인은 조합 등이 추진하는 인허가 과정에서 당초 아파트 예상세대수 보다 세대수 감소로 인하여 조합원의 감원을 필요로 할 때(또는 인허가 과정에서 동호수가 변경될 때), 조합이 정한 탈퇴 또는 동호수 변경 방식 등에 대해 어떠한 민사형사행정상 이의를 제기하지 않으며’라고 기재되어 있는바, 이러한 계약서상 기재에 비추어 보면, 이 사건 조합가입계약에 자필로 동호수를 2회 가량 기재한 것만으로 피고가 원고에게 확정된 동호수를 분양받을 수 있는 것으로 오인하게 하였다고 보기 어렵고, 달리 피고가 이 사건 조합가입계약 당시 원고에게 동호수 지정에 관하여 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지함으로써 원고를 기망하였다고 볼 사정이 부족하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 확정분담금 약정 관련 무효취소 주장에 관한 판단

위 인정사실 및 앞서 든 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 조합계약이 무효에 해당하거나 피고가 원고를 기망하였다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

① 이 사건 조합가입계약 중「계약자 확인서」6항에 “조합원 분담금 납부 일정표 금액 이외에 추가부담금은 없음을 확인(단, 조합가입계약서 제12조의 내용은 별도 적용)”이라고 기재되어 있고, 앞서 본 바에 의하면, 조합규약 제7조에서 조합원 분담금은 조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업비, 용역비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액이라 정하고 있으며, 이

사건 조합가입계약서 제12조 제2항에서는 ‘조합원은 본 사업의 수행 과정에서 본 가입계약서에서 정한 조합원 분담금 이외의 사업계획 승인 조건 이행사항 또는 사업추진일정 지연 등의 사정으로 말미암아 추가부담금이 발생할 가능성이 있음을 인지하고 있으며, 이에 따라 조합규약, 조합총회, 본 사업 추진 과정 및 시공사와 공사도급계약서 등에 의거 사업수행 과정에서 추가부담금 등이 발생하는 경우, 추가부담금에 대한 납부 의무를 부담한다.’고 되어 있어, 이 사건 조합가입계약에 원고가 주장하는 이른바 ‘확정분담금 약정’이 있다고 보기 어렵다.

② 또한 위와 같은 조합가입계약서 및 「계약자 확인서」의 내용에 비추어 볼 때 원고는 추가분담금이 발생할 수 있음을 충분히 인지하고 이 사건 조합가입계약을 체결하였다고 봄이 상당하므로, 확정분담금 약정이 없었다면 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것이라고 단정하기 어려워 설령 추가분담금 약정이 존재하고 그 약정이 무효라 하더라도 이 사건 계약이 전부 무효가 된다고 보기는 어렵다.

③ 또한 ‘조합원 분담금 납부 일정표 금액 이외에 추가부담금은 없음을 확인한다’는 것은 총유물의 처분에 관한 것이라기보다는 이 사건 조합가입계약서 제12조에서 정한 사정 등이 없는 한 정해진 분담금을 초과하여 받지 않겠다는 것에 불과하고, 또한 이 사건 조합가입계약서는 총회 결의를 통하여 승인받은 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정혜승

1) 원고는 2021. 7. 13.자 준비서면에서 자신의 주장을 ‘청구원인 1, 청구원인 2’로 정리하였는바, 이전까지의 주장은 묵시적으로 철회한 것으로 본다.