

청주지방법원 2021. 9. 15 선고 2020가합12421 판결 [조합원분담금(계약금) 청구의 소]

전 문

원고A지역주택조합

소송대리인 법무법인 윤강

담당변호사 민동환, 안세익, 허제량

피고1. B

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 청주로

담당변호사 권태호, 박종일, 유재풍

4. E

소송대리인 변호사 이영란, 신영인

5. F

6. G

피고 1, 6의 소송대리인 변호사 김준희, 이규철

변론 종결2021. 8. 25.

판결 선고2021. 9. 15.

주 문

1. 원고에게, 피고 B, C, D은 각 24,000,000원, 피고 E은 28,000,000원, 피고 F은 26,000,000원, 피고 G은 10,000,000원 및 각 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 주택법 및 관련 법령에 따라 청주시 청원구 H 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.

나. 피고들은 아래의 표와 같이 원고의 조합원으로 가입하여 사업비용에 관한 조합원 분담금을 납부하고 주택건설사업에 따라 신축된 아파트 1세대의 소유권을 취득하기로 하는 내용의 조합원 가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 각 체결하였고, 아래 표의 "납입금"란 기재 각 돈을 원고에게 납부하였다.

1	B	84 m ²	2015.8.3.	500만 원
2	C	84 m ²	2015.8.4.	500만 원
3	D	84 m ²	2015.8.3.	500만 원
4	E	84 m ²	2015.9.1.	100만 원
5	F	76 m ²	2015.8.28.	100만 원
6	G	67 m ²	2015.12.5.	1,500만 원

다. 이 사건 각 가입계약서에는 '원고 조합 계약자 확인서', '사업계획동의서', '우선협상 대상자 및 업무대행자 선정 동의서', '조합장 선정 동의서', '행정정보 공동이용 사전 동의서', '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. 이 사건 가입계약의 주요내용은 다음과 같다.

제3조(조합원의 자격)

1. "본 사업"의 조합원의 자격 요건은 다음과 같다.

- ① 조합설립인가 신청일부터 충청북도 지역에서 6개월 이전부터 주민등록상 거주하고 있는 무주택 세대주로 한정한다(무주택 세대주라 함은 세대주를 포함한 세대주 전원이 주택을 소유하고 있지 않거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주를 말한다).
- ② 세대주를 포함한 세대 전원은 조합설립인가 신청일로부터 조합주택의 입주가능일까지 무주택 기간을 유지하여야 한다(배우자가 분리세대를 구성하여도 1세대로 간주한다).

제7조(조합원분담금 및 업무대행 용역비)

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

■ 조합원부담금표

67 m ² Type	₩149,000,000	₩140,200,000	₩8,800,000	
76 m ² Type	₩167,000,000	₩158,200,000	₩8,800,000	
84m ² Type	₩180,000,000	₩171,200,000	₩8,800,000	

2. 납부일정 및 납부계좌

① 분담금 및 업무대행비 납부일정

67 m ²	조합원 분담금	₩140,200,000	-	-	₩6,200,000	₩10,000,000	총회결정	정산
업무대행비	₩8,800,000	₩5,000,000	₩3,800,000	-	-	-	-	
소계	₩149,000,000	₩5,000,000	₩3,800,000	₩6,200,000	₩10,000,000	총회결정	정산	
76 m ²	조합원 분담금	₩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	₩3,800,000	₩7,200,000	₩11,000,000	총회결정	정산	
84 m ²	조합원 분담금	₩171,200,000	-	-	₩8,200,000	₩12,000,000	총회결정	정산
업무대행비	₩8,800,000	₩5,000,000	₩3,800,000	-	-	-	-	
소계	₩180,000,000	₩5,000,000	₩3,800,000	₩8,200,000	₩12,000,000	총회결정	정산	

제8조(연체료)

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

제9조(조합원의 자격 상실)

- "갑"은 "을"이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시에는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함 없이 즉시 계약을 해제(지)할 수 있다.
 - ① 조합원 가입 신청 후 서류의 결격, 비 날인 기재사항 불비 등 관계법령에 의한 조합원 자격 미달 또는 부정한 방법으로 가입한 사실이 발견되었을 때
 - ④ 본 계약 제7조 제2항 납부금액을 2회 이상 계속 납부하지 않을 경우(계약금 2차 포함)
- "을"이 제1항 및 제2항에 의하여 조합원 자격을 박탈 및 직권 제명되거나 기타 사유로 탈퇴한 경우, 조합설립인가 이전에는 기 불입한 납입금 중 계약금(1차, 2차) 및 업무대행용역비의 50%를

제외한 잔액을 환불하고, 조합설립인가 이후에는 기 불입한 납입금 중 계약금(1차, 2차) 및 업무대행용역비의 100%를 제외한 잔액을 환불하며, 환불시기는 신규조합원 또는 일반 분양자로 대체되어 분담금 입금이 완료되었을 때 환불기로 하고 기타 환불에 따른 절차는 "갑"이 정한 순서를 따르기로 한다.

제18조(기타)

3. 본 계약서에 표기되지 않은 내용에 대해서는 "조합규약"과 "공사도급계약서" 및 관련법규와 일반 관례에 따른다.

라. 원고의 조합규약(이하 '이 사건 조합규약'이라 한다)의 주요내용은 다음과 같다.

제8조(용어의 정의)

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

제9조(조합원의 자격)

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

1. 주택조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거 전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주

다만, 주택조합의 조합원이 근무, 질병치료, 유학, 결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장, 군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원자격이 있는 것으로 본다.

2. 주택조합설립인가 신청일 현재 충청북도 지역에 6개월 이상 거주하여 온자.

3. 본 사업의 시행 중에 조합원 자격에 관한 관계법령의 변경이 있을 경우, 변경된 법령에 따른다.

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

제13조(조합원의 탈퇴, 자격상실, 제명)

- ① 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통보하여야 하며, 조합장은 총회 또는 이사회회의 의결로서 탈퇴여부를 결정하여야 한다.
- ② 관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.
- ③ 조합원이 다음 각 호에 해당하는 경우 등 조합원으로서의 의무를 이행하지 아니하여 조합에 손해를 입힌 경우에는 총회 또는 이사회회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다.

1. 분담금 등을 지정일까지 2회 이상 계속 납부하지 않을 경우

제15조(조합원의 제명, 탈퇴, 교체 등에 따른 환불방법)

① 탈퇴, 조합원의 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합설립인가 이전에는 조합원이 납입한 제 납입금 중 계약금(1차, 2차) 및 업무대행료의 50%를 제외한 잔액을 환불하고, 조합설립인가 이후에는 조합원이 납입한 제 납입금 중 계약금(1차, 2차) 및 업무대행료의 100%를 제외한 잔액을 환불하며 환불시기는 신규조합원 및 일반 분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때, 환불하기로 한다. 또한, 환불일까지 미납된 분담금이 있을 경우 그에 대한 연체료, 금융기관 대출이 있는 경우 그에 대한 대출금 및 미납 대출이자 등을 환불금에서 공제하기로 하며, 환불금에 대한 이자는 지급하지 않는다.

② 교체되는 조합원의 권리의무를 승계하는 가입자가 해당되는 납입금을 완납한 경우에는 30일 이내에 상기 ①항에 의한 환급액을 지급한다.

마. 한편, 원고는 2019. 12. 1.경 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.

바. 피고들의 각 미납금(이하 '이 사건 미납금'이라 한다)은 다음과 같다.

B	2,400만 원
C	2,400만 원
D	2,400만 원
E	2,800만 원

B	2,400만 원
F	2,600만 원
G	1,000만 원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고들은 원고에게 이 사건 가입계약에서 정한 바에 따라 이 사건 미납금 및 그 지연손해금을 납입하여야 한다.

3. 피고 B, C, D, E, G에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

피고들은 원고와 이 사건 가입계약을 각 체결한 사실, 원고는 2015. 11. 3.경 청주시장으로부터 조합설립인가를 받아 조합설립을 완료한 사실, 분담금(업무대행비 포함) 중 1,000만 원에서 2,400만 원을 각 미납한 사실은 위 기초사실에서 살펴본 것과 같다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고 B, C, D은 각 24,000만 원, 피고 E은 2,800만 원, 피고 G은 1,000만 원 및 각 위 돈에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2015. 11. 13.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B, C, D, G의 주장에 관한 판단

1) 조합원 자격 상실 주장에 대한 판단 가) 위 피고들은 세대주 지위를 상실하거나 2주택의 소유자가 되어 조합원 자격을 자동으로 상실하여 원고 조합원의 지위에 있지 아니하므로 이 사건 미납금을 납부할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

나) 살피건대, 을가 제1, 2호증, 을나 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B은 2021. 3. 2.경, 피고 C은 2021. 3. 29.경, 피고 D은 2021. 3. 18.경 세대주에서 세대원으로 변경되었고, 피고 G은 이 사건 가입계약 체결 당시 청주시 청원구 1외 3필지 J아파트 K호 39.78㎡를 소유하고 있었는데, 이 사건 가입계약 체결 이후인 2017. 2. 2.경 청주시 청원구 L외 5필지 M아파트

N호 59.85㎡에 관한 소유권 이전등기를 마쳐 2주택의 소유자가 된 사실은 각 인정된다. 따라서 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제32조 제7항, 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제38조 제1항 제1호, 같은 조 제2항 및 이 사건 조합규약 제9조 제1호, 제13조 제2항에 의하면 조합원이 조합주택의 입주가능일 도래 전에 세대주 자격을 상실하거나 2주택을 소유하게 되어 조합원 자격에 해당하지 않게 된 경우 조합원 자격을 자동으로 상실하도록 규정하고 있고 이 사건 가입계약 제9조 제1항 제1호는 조합원이 관계법령에 의한 조합원 자격 미달시 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취하지 아니하고 즉시 계약을 해제(지)할 수 있도록 규정하고 있는데 이는 해당 사유 발생시 조합의 계약 해지 없이도 조합원 자격은 당연히 상실되고 이때 조합은 해당 조합원에게 그 자격상실을 확인하는 의미에서 통지하도록 하는 것으로 볼 여지가 있는 점, 이 사건 가입계약 제18조 제3항에서 '본 계약서에 표시되지 않은 내용에 대해서는 조합규약, 공사도급계약서 등에 따르기로 한다'고 정하고 있는데, 이는 가입계약의 계약서에 표시되지 않은 내용에 대하여는 조합규약 등에서 정한 사항을 보충적으로 적용한다는 취지일 뿐 반드시 가입계약이 조합규약보다 우선 적용된다거나 가입계약으로써 그 후 제정, 시행된 조합규약의 적용과 효력을 부인할 수 있다는 취지는 아닌 점 등을 종합하면, 비록 원고가 이 사건 가입계약을 해지하지 않았더라도 위 피고들은 세대주 자격상실로 조합원 자격을 상실하여 더 이상 원고의 조합원이 아니라고 봄이 타당하다(대법원 2020. 9. 7. 선고 2020다237100 판결 등 참조)

다) 다만, 위 피고들이 원고 조합원의 자격을 상실한 경우에도 이 사건 가입계약이 여전히 유효한지 여부와 관하여 살피건대, 아래와 같은 사정을 종합하여 보면 위 피고들이 세대주 지위를 상실하거나 2주택을 소유하게 되는 등 원고의 조합원 지위를 상실하게 되어 원고와 위 피고들 사이의 이 사건 가입계약은 그 효력을 상실하되 그 지위를 상실한 시점부터 장래를 향하여 효력을 상실하였다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 가입계약 및 조합규약은 조합원 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 납입금에서 계약금(1차, 2차) 및 업무추진비를 제외한 잔액을 환불한다고 규정하고 있는바, 이는 조합원 지위가 상실됨에 따라 이 사건 가입계약도 효력을 상실한다는 점을 전제로 한 것이다(조합원 지위 상실과

별개로 이 사건 가입계약의 효력이 존속한다면 원고는 납입금을 환불할 필요 없이 이 사건 가입계약에서 정한 분담금을 계속 청구할 수 있다고 보아야 한다).

② 적법한 조합가입 이후 사후적으로 조합원의 지위를 상실함에 따라 조합가입계약의 효력이 상실된다고 하더라도, 조합가입계약 체결 당시에 존재하던 하자를 원인으로 하는 것이 아니고 사후적으로 발생한 사정을 원인으로 하는 것이므로 조합가입계약이 소급적으로 효력을 상실한다고 볼 만한 근거가 없다.

③ 조합원은 조합원 지위를 상실하는 시점까지 조합원으로서의 의무에 대응한 조합원으로서의 권리를 이미 향유하였다.

라) 따라서 원고와 위 피고들 사이의 이 사건 가입계약은 위 피고들이 세대주 지위를 상실하거나 2주택을 소유하게 되어 조합원 지위를 상실하는 시점부터 장래를 향하여 그 효력을 상실하는 이상 그 시점 이전에 발생한 권리의무는 그대로 존속한다. 그런데 위 피고들은 이 사건 조합설립인가일로부터 10일 경과한 날인 2015. 11. 13. 이후에 원고 조합원의 지위를 상실하였다. 따라서 이 사건 미납금의 납부의무는 이 사건 가입계약에 따라 이미 발생하였으므로 위 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 조합탈퇴 주장에 대한 판단 위 피고들은 원고에게 조합원 탈퇴 요청을 하였으므로 이 사건 미납금을 납부할 의무가 없다는 취지로 주장한다. 살피건대, 이 사건 조합규약 제13조는 "조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통보하여야 하며, 조합장은 총회 또는 이사회회의결로서 탈퇴여부를 결정하여야 한다."고 규정하고 있는바, 위 피고들이 제출한 증거들만으로는 총회 또는 이사회에서 위 피고들에 대한 탈퇴 의결을 한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 피고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3) 분담금 2회 이상 미납에 따른 조합원 자격상실 주장에 대한 판단 피고 C, D은 분담금을 2회 이상 미납하여 이 사건 가입계약서 제9조 제1항 제4호에 따라 조합원 자격을 상실하였으므로 이 사건 미납금을 납부할 의무가 없다는 취지로 주장한다. 살피건대, 이 사건 가입계약서 제9조 제1항은 "갑"은 "을"이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시에는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함 없이 즉시 계약을 해제(지)할 수 있는 것으로 규정하고 있을 뿐이다. 이는 조합에게 해제(지)권을

부여하는 규정으로서 조합원의 자격을 자동으로 상실하게 하는 규정이 아닌 바, 피고 C, D이 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 가입계약 제9조 제1항 제4호에 따라 이 사건 가입계약을 해지하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 C, D의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4) 신의칙 위반 주장 등에 대한 판단 피고 C, D은, 원고가 조합원으로서의 권리를 행사할 수 있는 기회를 제공하지 않다가 파산상태에 이르자 뒤늦게 이 사건 미납금을 납부하라고 하는 것은 신의칙에 반하고, 피고 C과 D에게 이 사건 미납금을 납부할 의무가 있다고 하더라도 조합원으로서의 권리를 행사할 수 있는 기회를 제공 받지 못해 손해가 발생하였으므로 그 손해와 이 사건 미납금을 상계해야 한다고 주장한다. 살피건대, 피고 C과 D이 제출한 증거들만으로는 원고가 피고 C과 D에게 조합원으로서의 권리행사 기회를 부여하지 않았다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 C과 D의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 피고 E의 주장에 관한 판단

1) 주위적 주장에 대한 판단 가) 조합원 자격 상실 주장에 대한 판단

피고 E은 2015. 9. 1. 이 사건 가입계약서 작성 당시 소유하고 있던 건물 3층에 전용면적 226.32㎡의 단독주택을 증축하여 2015. 12. 16.경 그 소유권을 취득하여 조합원의 자격을 자동으로 상실하여 피고 조합원의 지위에 있지 아니하므로 이 사건 미납금을 납부할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 위 나.에서 살펴본 것과 같이 조합원 자격을 상실하였다고 하더라도 이 사건 가입계약은 그 지위를 상실한 시점부터 장래를 향하여 효력을 상실하는 것인바, 피고 E의 주장에 의하더라도 이 사건 조합설립인가일로부터 10일 경과한 날인 2015. 11. 13. 이후인 2015. 12. 16.경 피고 조합원의 지위를 상실하였다. 따라서 피고 E의 이 사건 미납금 납부의무는 이미 발생하였으므로 피고 E의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 통정허위표시 주장 등에 대한 판단

(1) 피고 E은 2015. 8.경 당시 원고의 업무대행사였던 주식회사 O의 대표자인 P의 요청에 의해 단순히 조합원 수를 늘리기 위한 목적에서 형식상 이 사건 가입계약서를 작성하여 원고에게

제출하였을 뿐이고, 원고와 피고 E은 이 사건 가입계약에 따른 권리의무를 행사하지 않기로 약정하였으므로 이는 가장행위 속에 실제로 다른 행위를 할 의사가 감추어진 은닉행위 또는 통정허위표시에 해당한다고 주장한다.

(2) 살피건대, 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), 위에서 든 각 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 살펴보면, ① 이 사건 가입계약서에는 피고 E의 인장이 날인되어 있고 인감증명서가 첨부되어 있으므로 위 가입계약서를 피고 E이 직접 작성한 것은 아니라고 하더라도 최소한 피고 E의 의사에 따라 작성된 것으로 보는 것이 합리적인 점, ② 위에서 살펴본 것과 같이 조합에서 탈퇴하기 위해서는 15일 전에 조합장에게 서면으로 통보해야 하는데, 피고 E은 원고가 청주시장으로부터 조합설립인가를 받은 후에도 조합 탈퇴를 위한 서류를 제출하였다고 볼 만한 사정이 확인되지 않는 점, ③ 원고 역시 피고 E의 탈퇴를 위한 총회 또는 이사회 결의와 같은 절차를 진행한 사실이 없는 것으로 보이는 점 등을 종합할 때, 올라 제6, 8, 9호증 및 그 밖에 피고 E이 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 E 사이에 형식적으로 원고 조합원의 외관만 유지하되 조합원으로서 부담해야 하는 분담금 등의 납부의무를 부담하지 않고 조합원으로서의 권리도 행사하지 않기로 하는 합의가 있었다거나 피고 E이 원고 조합원으로 가입할 의사 없이 이 사건 가입계약을 체결하였고 원고가 이를 알았거나 알 수 있었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 E의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 동기의 착오에 따른 취소 항변에 대한 판단

(1) 피고 E은 일시적으로 원고 조합원의 외관을 만들 의사로 이 사건 가입계약서를 작성한 것이고, 이 사건 가입계약서의 내용과 같이 조합원으로서 분담금을 납부할 의무가 있다는 것을 알았더라면 이 사건 가입계약 체결의 의사를 표시하지 않았을 것이므로 이는 법률행위의 중요부분에 관한 동기의 착오가 있는 경우에 해당되어 취소되어야 한다고 주장한다.

(2) 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).

위 나)항에서 살펴본 것과 같이 피고 E의 이 사건 가입계약서에 날인된 인장은 피고 E의 것이고 피고 E이 발급 받은 인감증명서도 첨부 되어있으며, 피고 E은 조합설립인가가 이루어진 이후에도 조합 탈퇴와 관련한 서류를 제출한 사실이 없는 바, 올라 제6, 8, 9호증 및 그 밖에 피고 E이 제출한 증거들만으로는 피고 E이 일시적으로 원고 조합원의 외관을 만들기 위해 이 사건 가입계약서를 작성하였다거나 그 의사를 원고에게 표시하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 E의 이 부분 주장은 이유 없다.

라) 금반언 위반 주장에 대한 판단

피고 E은 원고의 부족한 조합원 수를 채우기 위해 형식적으로 원고 조합원의 외관을 만들 목적으로 이 사건 가입계약을 체결한 것에 원고와 의사합치가 있었는바, 원고의 이 사건 미납금 납부 청구는 금반언의 원칙에 반한다고 주장한다. 살피건대, 위 나)항에서 살펴본 것과 같이, 원고와 피고 E 사이에 피고 E이 형식적으로 원고 조합원의 외관만 유지하되 조합원으로서 부담해야 하는 분담금 등의 납부의무를 부담하지 않고 조합원으로서의 권리도 행사하지 않기로 하는 합의가 있었다는 사실을 인정할 수 없는 바, 피고 E의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 예비적 주장에 대한 판단 가) 피고 E은, 원고는 2015. 11. 3.경 조합설립인가를 받았으나 2019. 10. 20.경 사업자금의 부족 등을 이유로 소유가 아닌 임대를 목적으로 하는 주택의 건설을 추진하였고 2020. 10. 19.경에는 조합해산인가를 받아 현재 청산단계에 있는 바, 이는 이 사건 가입계약의 내용에 본질적으로 반하는 것이고 이 사건 가입계약 당시에 예상이 불가능한 사정이므로, 이 사건 가입계약은 이행불능 내지 사정변경을 원인으로 한 계약해제에 따라 해제되었다는 취지로

주장한다.

나) 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 예측 가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 조합가입계약의 불이행으로 보아 조합가입계약을 해제할 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결 참조).

다) 올라 제10, 11호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2019. 10. 20.경 임시조합원 총회를 개최하여 사업자금 부족 등을 이유로 소유가 아닌 임대주택의 건설로 이 사건 사업을 전환하기로 한 사실, 원고의 사업부지에 대한 경매 절차가 개시되는 등 원고의 자금사정이 악화된 사실을 각 인정할 수 있다. 그러나 위에서 든 각 증거들에 갑 제10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 살펴보면, ① 이 사건 가입계약서에는 아파트의 공급 시기 등을 명시적으로 특정하지 않고 있고 오히려 이 사건 가입계약서에 첨부된 사업계획동의서에는 '상기 사업계획은 인·허가 과정에서 변동될 수 있으며, 변경될 경우 변경된 사업계획서에 명시된 내용대로 추진함에 이의 없이 동의합니다', 확약서에는 '7. 본인은 조합원 가입 완료후 추후 사업진행상 사업계획이 변동될 수 있고, 변동에 대해서 어떠한 이의도 제기치 않음은 물론 아파트 일조, 조망, 소음 등에 대한 민원을 제기하지 않는다'라고 라는 각 기재되어 있으며, 위 서류들에 피고 E의 서명 및 날인이 있는 사실, ② 이 사건 조합규약 제25조 제2항은 사업추진 방향이 전면적으로 변경되는 경우를 조합원 총회의 의결사항으로 기재하고 있고, 원고는 임시조합원 총회를 열어 의결을 한 것으로 보이는 사실, ③ 원고는 주택도시보증공사가 선정하는 미분양관리지역으로 선정되기도 하는 등 분양경기의 악화로 인해 기존

계획에 따른 사업진행이 어려운 상황이었던 것으로 보이는 점 등의 사실 및 사정들을 인정할 수 있는 바, 위 인정 사실 및 사정들을 전항의 법리에 비추어 살펴보면, 피고 E이 제출한 증거들만으로는 이 사건 가입계약에 따른 주택공급의무의 이행이 거래상의 관념에 비추어 볼 때 확정적으로 불가능한 상태에 이르렀거나 계약목적의 달성이 불가능하게 되었다는 등 계약해제 사유에 해당할만한 원고의 채무불이행이 있었다거나 권리·의무의 변경이 당사자가 예측 가능한 범위를 초과하였다는 등의 사정변경을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 E의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 피고 F에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지 변경된 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조 : 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

5. 결론

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

재판장판사도형석

판사조경진

판사조수민

별지