

수원지방법원 여주지원 2024. 12. 11 선고 2024가단11452 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 세림 담당변호사 유가희, 곽지연

소송복대리인 변호사 한석주, 백가예

피고B지역주택조합

소송대리인 법무법인 법여울 담당변호사 추교준

소송복대리인 변호사 채승준, 이민구, 박진호

변론 종결 2024. 11. 6.

판결 선고 2024. 12. 11.

주 문

1. 이 사건 소 중 원고의 조합원 지위 부존재 확인 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 원고는 피고의 조합원이 아님을 확인한다. 피고는 원고에게 1억 1,700만원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 원고는 피고의 조합원이 아님을 확인한다. 피고의 일반분양 모집공고가 이루어지면, 피고는 원고에게 9,530만 원 및 이에 대하여 위 일반분양 모집공고일부터 다 갚는 날까지 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 조합은 이천시 C 일원에 지하 1층~지상 25층 규모의 지역주택조합 아파트를 신축하여 조합원들에게 공급하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 하고, 위 사업으로 신축될 아파트를 '이 사건 아파트'라 한다)을 목적으로 설립된 단체이다.

나. 원고는 2021. 3. 2. 피고와 사이에 이 사건 사업에 따라 신축될 이 사건 아파트 중 D호(84㎡형)를 피고로부터 공급받기로 하는 내용의 조합원가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하고, 피고가 지정하는 계좌로 조합원 분담금 1억 1,700만원(이하 '이 사건 분담금'이라고 한다)을 납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 주장

피고는 이 사건 사업의 성패를 좌우하는 다음과 같은 내용을 원고에게 사실대로 고지하지 않거나 아예 고지하지 않는 방법으로 원고를 기망하였고 그로 인해 착오를 일으킨 원고로 하여금 이 사건 계약을 체결하게 하였다. 원고는 피고의 기망 내지 착오를 이유로 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 가입계약을 취소하였으므로, 원고는 더 이상 피고의 조합원이 아니라는 확인을 구하고, 피고는 원고에게 원고가 지급한 조합원분담금 1억 1,700만 원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득금으로 반환하여야 한다.

1) 이 사건 사업부지는 제1종 일반주거지역 또는 자연녹지지역으로서 4층을 초과하는 아파트를

건설하려면 지구단위계획변경을 거쳐 도시관리계획상 사업부지의 용도를 변경해야 하고, 이 사건 사업은 도시개발사업을 전제로 하는 지역주택조합사업으로서 이 사건 사업부지가 공동주택부지로 확정되고 확정된 부지를 피고가 모두 확보해야 한다.

2) 피고 조합이 조합설립인가를 받기 위해서는 토지사용권원을 80% 이상, 토지소유권을 15% 이상 확보해야 하고, 주택건설사업계획승인을 신청하려면 주택건설대지소유권의 95% 이상을 확보하여야 하는데, 피고는 이 사건 가입계약 당시 토지확보율이 90%에 미치지 못함에도 불구하고 마치 그 비율이 90%에 달하는 것처럼 원고를 기망하였다.

3) 이 사건 사업의 경우 사업시행 과정에서 추가분담금이 발생할 가능성이 매우 높고 피고가 총회를 통해 추가분담금을 결의하는 경우 조합원은 무한책임을 부담하게 되는데, 피고는 이 사건 가입계약 당시 원고에게 추가분담금이 발생할 수 있다는 사실을 고지하지 않아 원고로 하여금 모집가격 및 납부일정표에 기재된 분양가가 확정분양가인 것처럼 오인하게 하였다.

나. 예비적 주장

주택법에 따르면 지역주택조합의 조합원 자격이 있으려면 조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 세대주 지위를 유지하고 있어야 하는데, 원고는 2024. 1. 29. 세대주 지위를 상실하였다. 또한 피고 조합규약 제12조 제2항에 의하면 '관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.'라고 되어 있는바, 위 규정에 따라 원고는 피고의 조합원 지위를 자동으로 상실하였다. 따라서 원고는 피고의 조합원이 아니라는 확인을 구하고, 피고는 원고에게 원고가 지급한 조합원 분담금을 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 본안 전 항변에 관한 판단

원고의 조합원 지위 부존재 확인 청구와 관련하여 피고는 확인이 이익이 없어 부적법하다고 본안 전 항변을 한다.

확인소는 원고의 법적 지위가 불안·위험할 때에 그 불안·위험을 제거함에는 확인판결을 받는 것이 가장 유효·적절한 수단인 경우에 인정되고, 이행을 청구하는 소를 제기할 수 있는데도 불구하고 확인의 소를 제기하는 것은 분쟁의 종국적인 해결 방법이 아니어서 확인의 이익이 없다(대법원 2013. 9. 26. 선고 2013다51780 판결).

이 사건에서 원고는 피고에게 지급한 분담금을 반환받기 위한 전제에서 조합원 지위 존부의 확인을 구하고 있는데, 이러한 경우 원고로서는 분담금 반환을 구하는 이행을 청구하는 것으로 분쟁의 종국적인 해결이 가능하다고 할 것이어서 그와 별도로 조합원 지위 부존재 확인을 구할 이익이 없다고 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 소 중 이 부분은 소의 이익이 없어 부적법하다.

4. 본안에 관한 판단

가. 주위적 주장에 관한 판단

살피건대, 이 사건 각 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 가입계약 당시 이 사건 사업부지가 제1종 일반주거지역, 자연녹지지역이었다고 하더라도 향후 사업추진 과정에서 구역지정, 용도변경 등을 통해 사정이 변경될 가능성이 열려있었으므로 피고 조합이 원고에게 약정한 해당 세대를 분양하는 것이 불가능하다고 단정할 수는 없는 점, ② 이 사건 가입계약서 1페이지에는 이 사건 사업부지가 도시개발사업 구역에 해당한다는 점이 명시되어 있고, 원고에게 2022. 11.경 발신된 납부요청안내문에도 도시개발사업의 경과에 관하여 언급되어 있었으므로, 이 사건 사업에 앞서 도시개발사업이 선행되어야 한다는 점에 관하여 피고의 설명이 없었다고 보기 어려운 점, ③ 이천시장의 2019. 12. 27.자 고시에 따르면 이 사건 가입계약 이전에 이미 이 사건 사업부지에는 지구단위계획구역 결정이 있었고, 2022. 11. 14.자 고시에 따르면 이 사건 사업부지의 용도지역이 제1종 일반주거지역, 자연녹지지역에서 '개발계획에 따른 공동주택용지 조성을 위하여 제2종 일반주거지역으로 변경'되었으며, 이러한 추세대로라면 현 단계에서 용적률과 층수의 제한이 있더라도 향후 개발 단계에 맞추어 용도변경이 다시 이루어질 가능성이 얼마든지 있기 때문에 24층 이상의 아파트를 공급하겠다는 피고의 설명이 기망에 해당한다고 단정하기 어려운 점, ④ 피고가 작성한 이 사건 사업에 관한 홍보자료에 "토지확보 98%"라는 기재가 있기는 하지만 위 기재에 의하더라도 '토지소유권'이라고 표시한 것은 아니고, 이 사건 가입계약 체결 이후 피고와 토지소유자들 사이의 법률관계가 변동했을 수 있고 수치상으로도 큰 차이가 없기 때문에 2023. 3. 20.경까지 피고가 확보한 토지사용권원이 92.79%라고 해서 피고의 "토지확보 98%"라는 위 홍보내용이 거짓이라고 단정할 수 없는 점, ⑤ 피고가 2023. 3. 16. 조합설립인가를 받았다는 것은

토지사용권원 기준 80% 이상을 확보하였다는 의미이고 그 이후로도 이 사건 사업이 중단 없이 진행되고 있는 이상 원고가 주장하는 사정들만으로는 토지확보율에 관하여 원고의 착오가 있었다고 보기 어려운 점, ⑥ 원고는 이 사건 가입계약 당시 피고에게 "이 사건 사업계획은 인·허가 과정에서 변동될 수 있으며, 변경될 경우 변경된 사업계획서에 명시된 내용대로 추진함에 이의 없이 동의합니다. 또한 동·호수 변경시 그에 준하는 동·호수로 변경하되, 조합총회의 의결에 동의합니다....(중략) 조합원 모집을 위한 광고, 홍보를 위한 시각적 자료(조감도 및 자료 등)은 조합원의 이해를 돕기 위한 자료임을 인지하며, 인·허가 과정에서 변동될 수 있음을 확인하고 동의합니다."라는 내용의 사업계획변경동의서를 작성해 주었으므로, 원고로서는 피고가 이 사건 사업에 관하여 설명한 내용들이 그 당시에 이미 확정된 것이 아니라 향후 상황에 맞게 변동할 가능성이 있다는 것을 충분히 인지하고 있었다고 보이는 점, ⑦ 이 사건 가입계약 제3조 제1항 제2호에는 "상기 '부담금 납부안내표'의 각 세대별 부담금은 현재의 사업계획에 따라 기준층을 기준으로 단순 층별 구분에 따라 책정된 부담금으로서 이후 사업계획의 변경(혹은 변동)되거나 사업 환경의 변화에 따라 층 및 동·호수별 부담금 역시 변동될 수 있음. 각 세대별 확정부담금은 주택건설사업계획승인 이후 조합원 총회의 결의를 통해 최종확정 하는 것으로 한다."라고 규정되어 있고, 같은 조 제2항에는 "'을'은 사업진행 과정 또는 설립인가 및 사업 인·허가 과정에서 분양면적의 증·감 및 사업규모의 변경이 있을 수 있음을 인정하며 만일 변경이 있을 경우 변경된 사업계획에 이의 없이 동의하는 한편 그에 따른 부담금의 변동 역시 동의한다."라고 규정되어 있는바, 이처럼 이 사건 가입계약 내용 자체에 조합원 부담금의 변동이 있음이 명시되어 있는 이상 피고가 그 부분에 관하여 설명하지 않았다는 원고의 주장은 사실과 다른 점 등에 비추어 보면, 이 사건 가입계약이 원고의 착오나 피고의 기만에 의한 것이어서 취소되어야 한다는 원고의 주장은 그대로 받아들이기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

살피건대, 갑 제3, 8호증의 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 가입계약 제2조, 피고 규약 제12조는 다음과 같이 규정하고 있고 그에 의하면 원고는 조합원의 자격요건 중 하나인

세대주로서의 지위를 이 사건 아파트의 입주가능일까지 유지할 의무를 부담하는 점, 그런데 원고는 이 사건 아파트의 입주가능일이 도래하기 전인 2024. 1. 29. 세대주의 지위를 스스로 포기하고 아들인 E의 동거인으로 전입신고함으로써 위 의무를 위반하였고, 이는 관련법에서 규정한 조합원자격의 자동상실요건이 아니라 원고가 피고를 임의로 탈퇴하겠다는 의사표시라고 봄이 상당한 점, 한편 피고 규약에 의하면 원고 임의로 피고 조합을 탈퇴할 수 없을 뿐만 아니라, 탈퇴하기 위해서는 부득이한 사유가 발생하여야 하는데, 그러한 사유가 발생하였다는 점에 관한 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고를 위와 같은 의무위반을 이유로 조합원에서 제명하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 원고가 주장하는 사정만으로는 원고는 여전히 피고의 조합원이라고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 예비적 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다.

제2조 조합원의 자격

1. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말함)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유(주택공급에 관한 규칙 제2조제7호에 따른 당첨자 지위 및 이를 승계한 자도 포함. 이하 같음)하지 아니한 세대의 세대주로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 조합설립인가 신청일 현재 서울특별시 인천광역시 경기도 지역에 6개월 이상 계속 거주하여 온 사람일 것
 - ① 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것
 - ② 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함) 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것
2. "을"은 주택법령(동법 시행령, 시행규칙, 국토교통부령, 기타 조례 등 포함)에 규정한 주택조합원의 자격에 문제가 없음을 확약하며 준공, 입주시까지 그 자격을 유지하기로 한다.
3. 만일 조합설립인가 시 필요한 전산조회 과정 등에서 "을"이 무자격자 혹은 부적격자 또는 자격상실

등의 "올"의 귀책 있는 사유가 발생하여 조합원이 될 수 없는 경우, "올"은 조합 규약 및 조합 총회의결 사항에 따라야 하며 "갑"에게 어떠한 책임도 물을 수 없다.

제12조(조합원의 탈퇴자격상실·제명)

- ① 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 이사회회의 의결로써 탈퇴 여부를 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 이사회 또는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다.
 - 1. 분담금 등을 지정일까지 2회 이상 계속 납부하지 않을 경우
 - 2. 조합의 목적에 위배되는 행위를 하여 사업추진에 막대한 피해를 초래하였을 경우
- ④ 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동분담금을 공제한 잔액을 환급청구일로부터 30일 이내에 지급하되, 총회의 의결로서 공제할 공동분담금 및 환급시기를 따로 정할 수 있다.

5. 결론

이 사건 소 중 조합원 지위 확인 부분은 각하하고, 원고의 나머지 청구는 기각한다.

판사이성은