

창원지방법원 통영지원 2020. 10. 29 선고 2019가합11520(본소), 2020가합2263(반소) 판결
[조합원지위부존재확인 등 · 구상금 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 진성진

피고(반소원고)B지역주택조합

피고주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 윤강

담당변호사 민동환, 허제량

변론 종결2020. 8. 27.

판결 선고2020. 10. 29.

주 문

1. 이 사건 본소 중 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B지역주택조합에 대한 청구 부분을 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B지역주택조합에게 33,794,500원 및 그중 19,210,000원에 대하여는 2017. 4. 21.부터 다 갚는 날까지 연 18%의, 나머지 14,584,500원에 대하여는 2019. 1. 1.부터 2020. 10. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 피고 주식회사 C에 대한 본소 청구 및 피고(반소원고) B지역주택조합의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

- 본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고) B지역주택조합(이하 '피고 조합'이라고 한다)의 조합원 지위에 있지 아니함을 확인한다. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 원고에게 74,584,500원 및 이에 대해 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 반소: 원고는 피고 조합에게 33,794,500원 및 그중 19,210,000원에 대하여는 2017. 4. 20.부터 다 갚는 날까지 연 18%의, 나머지 14,584,500원에 대하여는 2019. 1. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 조합가입계약의 체결

- 1) 피고 조합은 거제시 D 일대에 지역주택조합 아파트를 건립하여 조합원들에게 분양하는 사업을 위해 설립된 주택조합으로, 2015. 2. 14. 조합설립인가를 신청하여 2015. 4. 28. 거제시장으로부터 조합설립인가를 받았고, 피고 C은 건축공사업 등을 목적으로 하는 회사이다.
- 2) 원고는 2015. 1. 27. 피고 조합과 사이에 추후 건립될 지역주택조합 아파트 1세대(E호)를 공급가 222,100,000원(balconi 확장금액 별도)에 분양받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였는데, 부담금 중 계약금(1차) 10,000,000원을 계약시, 계약금(2차) 15,000,000원을 계약 후 30일 이내, 중도금(3차) 22,210,000원(이하 '이 사건 3차 부담금'이라 한다)을 이 사건 사업계획승인시 각 납부하기로 정하였고, 조합업무지원 컨설팅 용역비(이하 '이 사건 용역비'라 한다)로 10,000,000원을 이 사건 조합가입계약시 지급하는 것으로 정하였다.
- 3) 원고는 2015. 1. 27.부터 2015. 8. 6.까지 피고 조합에 합계 38,000,000원을 납부하였다.

4) 이 사건 조합가입계약 및 피고 조합의 조합규약(이하 '피고 조합 규약'이라 한다) 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

조합가입계약

제7조[조합원 부담금 및 그 관리]

2. 을(이하 본 계약에서 원고를 지칭함)은 본 사업의 원활한 추진을 위하여 부담금 납부 일정에 따라 부담금을 차질 없이 납부하여야 한다.

5. 조합원 부담금 일정표(이하 생략)

※ 제6조(제7조의 오기로 보임) 제5호의 조합원 부담금 중 1차, 2차 금원 및 이 사건 용역비 전액을 완납할 경우에만 조합원으로서의 권리를 행사할 수 있음.

제8조[연체료 및 할인료]

1. 을은 계약금, 중도금 및 잔금의 납부를 약정납부일보다 지연 경과하여 납부할 경우 그 경과일수에 연 18%의 연체료를 부담기로 한다.

제9조[조합원의 자격 및 일반 분양]

1. 본 조합원의 자격은 조합설립인가 신청일 기준으로 부산광역시, 울산광역시, 경상남도에서 6개월 이전부터 주민등록상 거주하고 있는 자로서 조합설립인가 신청일 기준 무주택 세대주(전용면적 60제곱미터 이하 주택 1채 소유자 포함)에 한한다. 또한 무주택 조건은 세대주를 포함한 세대원(단, 배우자는 분리세대임에도 불구하고 1세대 간주) 전체가 입주시까지 무주택 조건을 유지하여야 하며, 기타 관련 법규에 위배되지 않아야 한다.

제10조[해약 및 손해배상]

1. 갑(이하 본 계약에서 피고 조합을 지칭함)은 을이 다음 각 호에 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 계약을 해지할 수 있으며, 이때 을의 조합원 자격이 자동으로 상실되며, 이 경우 을은 본 사업의 원활한 추진을 위해 본 계약에 대해 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않기로 한다.

4) 을이 관련법규 및 규약에 의거 주택조합원의 자격을 상실하였을 때

8) 조합원 가입 신청 후 허위사실이 발견되어 관련법규 및 규약에 의거 자격상실, 관할관청의

조합인가 신청시 부적격자로 판명되었을 때

2. 을의 사정에 의해 자진하여 탈퇴하고자 할 때에는 14일 전에 갑에게 조합탈퇴용 인감증명서를 첨부하여 조합탈퇴서를 제출하여야 하며, 이외의 방법으로의 탈퇴는 인정하지 아니한다.

4. 상기 제1항 및 제2항에 의해 을의 조합원 가입계약이 해지될 경우 제7조 제5호의 조합원 부담금 중 1차 내지 4차에 입금한 계약금 및 조합업무지원컨설팅용역비, 업무대행비를 제외한 금원만을 을에게 환불하며, 환불시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 가입자 계좌로 환불(공탁가능) 하기로 한다. 이에 대하여 을은 갑, 조합업무지원컨설팅용역사, F(주) 및 시공사에 대해 어떠한 민·형사상 이의도 제기할 수 없다.

제12조[권리, 의무]

을은 제7조에서 정한 부담금을 납부일정에 따라 차질 없이 납부하여야 하며, 갑은 을이 부담금 납입이 차질 없음을 전제로 본 계약서를 교부하고, 아파트 1세대를 공급할 의무를 갖는다.

조합규약

제8조(조합원의 자격)

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

① 주택조합설립 인가신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 60제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대주를 말하며, 구체적인 기준은 국토교통부령으로 정한다. 다만, 주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

③ 조합원은 주택법 등 관계 법령에 의하여 조합원 자격에 하자가 없어야 한다.

④ 조합원은 조합설립인가 신청일로부터 입주가능일까지 무주택 자격을 유지하여야 하며, 만약 위 기간 중 주택을 소유한 사실이 판명되어 조합원 자격의 상실·제명·해약 등의 불이익이 있더라도 이의를 제기할 수 없다.

제10조(조합원의 권리와 의무)

② 조합원은 다음 각호의 의무가 있다.

1. 부담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비 등) 및 조합업무지원컨설팅용역비 등 납부의무
2. 관계법령 및 규약, 총회 등의 의결사항 준수의무

제12조(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 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 운영위원회 의결로써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다.

② 관계 법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.

④ 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 본 규약 및 조합가입계약서에 의거 기 불입한 부담금 중 계약금(1차 내지 4차분) 및 조합업무지원컨설팅용역비를 각 제외한 나머지 원금만을 환불하며, 환불 시기는 신규조합원 및 일반분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 탈퇴, 자격상실 또는 제명된 자의 계좌로 환불 처리한다.

제48조(조합의 해산)

③ 조합이 해산하는 경우 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 채무의 변제 등에 관하여 필요한 사항은 민법의 관계규정에 따른다.

제50조(채무변제 및 잔여재산의 처분)

청산 종결후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산 당시의 조합원에게 조합원의 권리(통상적으로는 부담금의 액수가 될 것임)에 비례하여 공정하게 배분하여야 한다.

5) 원고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시에는 세대주 G의 세대원이었다가, 2015. 2. 3.경 세대주가 되었으며, 2016. 2. 29.경 H과 혼인하여 2016. 5. 30. H의 배우자로서 세대원이 되었다.

6) 거제시장은 2017. 4. 20. 피고 조합이 신청한 주택건설사업계획을 승인·고시하였고(이하 '이 사건 사업계획승인'이라 한다), 피고 조합은 2017. 4. 30. 제5차 임시총회에서 '조합원 3차 부담금 납부 승인의 건'을 결의(이하 '이 사건 부담금 납부 결의'라 한다)하였다.

나. 피고 조합의 해산 및 임대차계약의 체결

1) 피고 조합은 2018. 9. 16.자 총회에서 조합을 해산하고, 피고 C에게 사업자 지위를 양도하여 민간임대주택사업으로 변경하기로 결의하였다.

2) 원고 등 피고 조합의 당시 조합원 명부에 있는 사람들은 그 무렵 연명으로 피고 C과 아래와 같이 '민간임대주택사업 시행을 위한 개별약정'을 체결하였는데(이하 '이 사건 개별약정'이라 한다), 그 주요 내용은 아래와 같다.

민간임대주택사업 시행을 위한 개별약정서

당사자

갑 : 본 약정에 첨부된 [별지]와 동일함

을 : 피고 C

제1조 약정의 목적

..

본 약정은 피고 조합을 해산하고, 지역주택조합사업을 민간임대주택사업(4년)으로 변경함에 따라 을이 시행하는 민간임대주택사업에서, 갑의 임차인(수임대분양자, 이하 '임차인'이라고 한다)으로서의 지위 및 분양전환시 분양자로서의 지위, 기본적인 임대 조건 등을 확정함에 그 목적이 있다.

제3조 임대조건(총칙)

1. 갑은 을의 임대분양 후 아래 제4조에서 정하는 최초 임대조건 및 잔여 의무임대기간은 관계 법규에 따라 임대 조건을 모두 수용하고, 4년의 의무임대기간 동안 임대분양 주택에서 퇴거하거나 을과의 임대차계약을 해지할 수 없다.

2. 제1항에도 불구하고 을이 동의하는 경우 갑은 임대 분양 목적물에서 퇴거 또는 임대차계약의 해지가 가능하다. 이 경우 을이 공실발생 및 기타 사항으로 인하여 발생한 손해 등에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다.

제4조 임대조건(세부사항)

2. 임대보증금 납부조건

계약금 10% : 조합의 요청에 따라 계약자(조합원) 명의의 대체입금처리 방법으로 납부한다.

중도금 60% : 현금 또는 중도금 대출로 납부하되 갑의 귀책사유가 있어 중도금 대출이 불가할 경우 현금납부한다.

잔금 30% : 입주지정일까지 현금납부한다.

제5조 분양 전환시 갑의 권리와 의무

1. 갑은 4년의 의무임대기간 경과 후 분양 전환의 권리 및 의무를 가진다.

특약사항

3. 피고 조합의 전 조합원은 2018. 9. 16.에 개최된 피고 조합 제9차 총회에서 설명된 바에 따라 본 약정서의 내용에 동의한 것으로 보며, 계약 체결을 위하여 본 약정에 첨부된 별지와 같이 인감 날인한다.

5. [별지](연명부)의 조합원이 다수이므로 본 약정의 간인을 생략하거나 조합원을 대신하여 피고 조합이 간인을 대신할 수 있다.

6. 본 약정에 따라 갑과 을은 향후 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 별지 제25호 서식 표준임대차계약서에 따른 계약을 체결하며, 본 약정에 정해지지 않는 사항은 위 표준임대차계약서의 내용을 따른다.

3) 원고는 2018. 11.경 피고 C과 'I 아파트'에 관하여 임대보증금 145,845,000원, 임대료 월 89,000원, 임대무기간 4년, 임대무기간 개시일 2021. 12.로 하는 민간임대주택 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하면서, 임대보증금을 아래 표 기재와 같이 지불하기로 약정하였다.

	2018. 12. 20.	2019. 4. 10.	2019. 8. 10.	2020. 2. 10.	2020. 8. 10.	
	29,000,000	16,000,000	15,000,000	15,000,000	12,500,000	87,500,000
잔금	43,760,500원은 입주시 지불					

4) 원고는 피고 C에게 2018. 12. 10. 29,000,000원, 2019. 4. 10. 16,000,000원, 2019. 8. 12. 15,000,000원을 각 지급하였다.

5) 이 사건 임대차계약 특약사항 제10조는 "본 표준임대차계약조항 및 계약에 명시되지 아니한 사항 또는 계약의 해석에 관하여 이의가 있는 경우에는 갑(임대사업자)의 본 임대사업의 기초가 된 피고 조합 사업변경의 특수성에 따라 관계법령 및 일반관례에 대해서 예외가 될 수 있음을 을(임차인)은 인정한다."라고 정하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구에 대한 판단

가. 피고 조합에 대한 청구

1) 지역주택조합 제도는 일정한 구분에 따른 지역에 거주하는 무주택 또는 소형주택 세대주의 주택마련을 통한 주거안정 등을 위한 제도인바, 지역주택조합의 조합원 자격에 관한 구 주택법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제32조 제7항이나 구 주택법 시행령(2015. 3. 30. 대통령령 제26172호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제38조 제1항 제1호, 제2항 등의 규정은 당사자의 의사에 의하여 그 적용을 배제할 수 있는 규정이라고 할 수 없으므로, 원고의 경우와 같이 조합원이 피고 조합의 주택 입주가능일 도래 전에 세대주 자격을 상실함으로써 인해 지역주택조합의 조합원 자격에 해당하지 않게 된 경우, 위 관계법령 및 피고 조합 규약 제8조 제4항, 제12조 제2항에 따라 그 조합원은 피고 조합의 조합원 자격을 자동으로 상실하고, 조합원 지위 역시 상실한다고 보아야 한다.

2) 살피건대, 위 인정사실에 의하면 원고는 2016. 5. 30. 세대주 지위를 상실하여 피고 조합의 조합원 자격을 상실함으로써 피고 조합의 조합원 지위에 있지 않다고 할 것이나, 이에 관하여 피고 조합이 다투지 아니하고 있으므로, 이 사건 본소 중 원고의 피고 조합에 대한 조합원 지위 부존재 확인 청구 부분은 확인의 이익이 없어 부적법하다.

나. 피고 C에 대한 청구

1) 원고의 주장 이 사건 개별약정은 원고가 피고의 조합원 지위를 갖고 있음을 전제로 하고, 이 사건 임대차계약은 이 사건 개별약정을 체결한 사람만이 체결할 수 있다. 그런데 원고는 이 사건 조합가입계약 당시 세대주가 아니었고, 그 이후인 2015. 2. 3.경 세대주가 되었다가 2016. 5. 30.

배우자 H의 세대원으로 변경되어 그때부터 세대주 지위에 있지 아니하므로, 원고는 당초부터 피고 조합의 조합원이 아니거나 적어도 2016. 5. 30.경 그 자격을 상실하였다. 따라서 이 사건 임대차계약은 피고 조합의 조합원 자격이 없는 원고가 체결한 것으로서 무효이므로, 피고 C은 원고에게 원고가 납부한 임대차보증금 74,584,500원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

2) 판단 가) 민간임대주택에 관한 특별법 제5조의3에서 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합이나 사회적협동조합 등 J조합이 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하고 민간임대주택을 건설하여 그 조합원에게 임대주택을 공급하는 방식의 민간임대주택사업을 규정하고 있는 이외에, 같은 법 제42조는 공공지원민간임대주택이 아닌 민간임대주택의 경우 임대사업자가 정한 자격기준에 따른 임차인에게 주택공급을 할 수 있도록 규정하고 있을 뿐, 임차인의 자격을 특별히 제한하여 규정하고 있지 아니한바, 앞서 본 바와 같이 이 사건에서 피고 조합이 2018. 9. 16.자 총회에서 조합 해산을 결의하고 이 사건 사업을 민간임대주택사업으로 변경하기로 한 것이 위 법률 제5조의3에 따라 피고 조합이 J조합으로서 피고 조합원에게 임대주택을 공급하는 방식으로 민간임대주택사업을 추진하는 것은 아니므로, 피고 조합의 조합원 자격을 갖춘 사람만이 주택공급을 받을 수 있다고 할 수 없고, 위 법률규정에 의하면 피고 C이 임대사업자로서 민간임대주택사업을 추진하는 경우 피고 C이 정한 자격기준에 따른 임차인에게 임대주택을 공급할 수 있는데, 피고 C이 피고 조합의 조합원 자격을 갖춘 사람만을 임차인의 자격으로 정하였다는 점을 인정할 증거가 없다.

나) 한편, 피고 조합 규약 및 이 사건 조합가입계약에 의하면 원고가 피고 조합에 위임한 권한은 피고 조합의 지역주택조합 아파트 건설 및 분양에 관한 업무, 조합의 청산·해산에 관한 업무에 한정되고, 피고 조합이 이 사건 사업을 민간임대주택사업으로 임의로 변경할 수 있도록 위임하거나 피고 조합에 이 사건 개별약정과 같은 임대차계약을 대리하여 체결할 권한까지 위임한 것은 아니므로, 이 사건 조합가입계약 또는 피고 조합 규약, 피고 조합의 2018. 9. 16.자 총회 결의에 의하여 피고 조합의 조합원 명부에 등재된 사람이 자동적으로 피고 C이 시행하는 민간임대주택사업의 임차인이 되는 것은 아니다. 이에 따라 앞서 본 바와 같이 피고 조합의 개개 조합원들 명의로 피고 C과 임차인으로서의 지위 및 기본 임대조건 등에 관한 이 사건 개별약정이 체결되었고, 개개 조합원들이

이 사건 개별약정서에 인감을 날인함으로써 이 사건 개별약정이 체결되었는바, 원고 역시 피고 조합에서 탈퇴하면서 발생할 수 있는 분쟁이나 그로 인한 손해발생의 가능성을 고려하여 피고 C이 추진하는 민간임대주택사업에 참여하기로 하고 피고 C과 이 사건 개별약정 및 임대차계약을 체결한 것으로 봄이 타당하다. 이와 달리 이 사건 개별약정에 반대하는 피고 조합의 조합원들이 이 사건 개별약정서에 날인하지 않거나 이 사건 개별약정에 기초한 피고 C과의 임대차계약 체결을 거부하였다면 그러한 경우에만 이 사건 개별약정에 구속된다고 볼 수는 없다.

다) 따라서 이 사건 개별약정 당시 또는 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고가 피고 조합원의 자격을 갖추지 못하였다는 사정만으로는 이 사건 개별약정 또는 이 사건 임대차계약이 무효라고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없다.

3. 피고 조합의 반소 청구에 대한 판단

가. 이 사건 3차 부담금 지급청구

1) 당사자의 주장 요지 가) 피고 조합의 주장

피고 조합의 조합원이 주택법 등 관계법령이 정한 조합원 자격 요건을 갖추지 못하였다는 이유만으로 이 사건 조합가입계약이 무효라고 할 수 없으므로, 원고는 이 사건 조합가입계약 제10조 제4항, 피고 조합 규약 제12조 제4항에 따라 이 사건 사업계획승인시에 납부하기로 정한 이 사건 3차 부담금 22,210,000원을 피고 조합에 납부할 의무가 있다(4차 부담금 지급청구는 명시적으로 제외함). 그럼에도 원고는 이 사건 3차 부담금 중 3,000,000원만을 납부하였으므로, 그 차액 19,210,000원(= 22,210,000원 - 3,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 사업계획승인일 다음날인 2017. 4. 21.부터 다 갚는 날까지 이 사건 조합가입계약에서 정한 약정지연손해금률인 연 18%의 비율로 계산한 지연손해금을 피고 조합에 지급할 의무가 있다.

나) 원고의 주장

원고는 세대주 지위 결격 등을 이유로 조합원 자격을 상실하여 피고 조합의 조합원 지위에 있지 아니하므로, 이 사건 3차 부담금 납부의무가 없다.

2) 판단 가) 피고 조합 총회의 결의 및 관할관청의 조합설립인가 등을 거쳐 효력이 발생한 조합규약은 지역주택조합의 전체 조합원을 구속하는 근본규칙이자 자치법규라 할 것인바, 앞서 본 바와 같이

원고가 이 사건 조합가입계약 체결 당시 피고 조합 규약에 동의하였고, 피고 조합원들이 피고 조합 규약에 관하여 총회의 결의를 거친 후 거제시장으로부터 조합설립인가를 받았으므로, 이 사건 조합가입계약이 무효라고 할 수 없는 이상 원고는 조합원의 비용부담 시기·절차 등에 관하여 규정하고 있는 피고 조합 규약에 구속된다고 보아야 한다.

나) 그런데 지역주택조합의 조합원 자격에 관한 구 주택법 제32조 제7항이나 구 주택법 시행령 제38조 제1항 제1호, 제2항 등의 규정은 당사자의 의사에 의하여 그 적용을 배제할 수 있는 규정이라고 할 수 없으나, 그 규정은 효력규정이 아닌 단속규정이라고 보아야 할 것이므로, 당사자 사이에 위 규정에 위반한 약정을 하였다 하더라도 그 약정이 반드시 무효라고 볼 수는 없다(대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다5547 판결 등 참조). 따라서 원고가 세대주 지위 결격 등을 이유로 위 관계법령에 정한 지역주택조합원의 자격 요건을 갖추지 못하였다고 하더라도 이 사건 조합가입계약이 무효라고 볼 수 없으므로, 원고는 피고 조합 규약에 구속되고 원고의 조합원으로서의 권리·의무는 조합원의 비용부담에 관한 사항 등을 규정하고 있는 피고 조합 규약에 따라 정해지게 된다.

다) 살피건대, 피고 조합 규약은 객관적인 기준에 따라 그 규범적인 의미 내용을 확정하는 법규해석의 방법으로 해석되어야 하는바, 이와 같은 방법으로 해석한 피고 조합 규약의 내용 및 이 사건 조합가입계약의 내용을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고 조합 규약은 조합원들에게 부담금 등 납부의무가 있다고 정하고 있고, 조합원 자격의 상실 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 피고 조합 규약 및 조합가입계약서에 의해 "기 불입한 부담금" 중 계약금(1차 내지 4차분) 등을 제외한 나머지 금액을 환불한다고 정하고 있으므로, 피고 조합 규약은 조합원들이 4차 부담금까지 납부할 의무가 있음을 전제로 하고 있는 점, ② 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결하면서 1차 및 2차 부담금의 납부액과 납부기한을 정함과 동시에 이 사건 3차 부담금에 관하여도 납부액 22,210,000원을 이 사건 사업계획승인시에 납부하기로 명시적으로 정하였고, 그 납부를 지체할 경우 지연손해금률을 18%로 정하였으므로, 원고가 피고 조합원으로서 이 사건 3차 부담금을 납부할 의무는 이 사건 조합가입계약 당시 이미 성립하여 확정되었던 점, ③ 원고가 피고 조합의 조합원 지위를 상실함에 따라 피고 조합 규약 제12조 제4항에 의해 정산절차를 거치게 된다고

하더라도, 이 사건 사업계획승인일 이전에 조합원 자격을 상실하였다고 하여 이 사건 조합가입계약 당시 확정된 이 사건 3차 부담금 납부의무가 면제되거나 소멸한다고 볼 근거가 없고, 위 조항에서 조합원 자격이 상실된 시기에 따른 차이를 두지 않고 일률적으로 정해진 금액을 공제한 뒤 환급하는 것으로 정하고 있으므로, 이 사건 사업계획승인일 이전에 조합원 자격을 상실한 사람과 그 이후에 자격을 상실한 사람을 구별하여 3차 부담금 납부의무 유무를 달리 정하기 어려운 점, ④ 만약 피고 조합의 조합원 지위를 상실한 사람들은 3차 부담금 납부의무가 없다고 한다면, 위 사람들 중에서 이미 3차 부담금을 더 많이 납부한 조합원일수록 피고 조합 규약 제12조 제4항에 의해 공제되는 금액이 커지게 되어 조합원들 사이의 형평에 반하게 될 우려가 있는 점 등을 종합하면, 원고가 이 사건 사업계획승인 이전에 세대주 지위를 상실하여 조합원 지위를 상실하였다고 하더라도 원고는 피고 조합 규약 및 이 사건 조합가입계약에 따라 피고 조합에 이 사건 3차 부담금을 납부할 의무가 있다고 봄이 타당하다.

라) 따라서 원고는 피고 조합에 이 사건 3차 부담금 22,210,000원 중 피고 조합이 지급받았다고 자인하는 3,000,000원을 제외한 나머지 금액인 19,210,000원 및 이에 대하여 이 사건 사업계획승인일 다음날인 2017. 4. 21.부터 다 갚는 날까지 이 사건 조합가입계약에서 정한 약정지연손해금률인 연 18%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 구상금 지급 청구

1) 피고 조합의 주장 이 사건 개별약정 제4조 제2호는 이 사건 임대차계약의 계약금을 "조합원 명의의 대체입금 처리 방법으로 지급"하기로 약정하였는데, 이는 피고 조합이 피고 C으로부터 받을 토지 매각 대금과 상계처리하는 방법으로 납부한 것이다. 따라서 원고는 피고 조합에 이 사건 임대차계약의 계약금 상당액 14,584,500원 및 이에 대하여 피고 조합의 임시총회 결의에서 정한 이행기 다음날인 2019. 1. 1.부터 위 결의에서 정한 약정지연손해금률 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 가) 살피건대, 원고는 피고 C과 이 사건 임대차계약을 체결하면서 그 계약일에 계약금 14,584,500원을 납부하기로 정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 조합은 2018. 11. 16. 제10차 임시총회에서, "피고 조합의 임대사업 전환에 따른 빠른 공사 착공을 위해 토지매입금 중 일부

금액으로 임대전환 계약자의 임대계약금의 10%를 임대입주계약 당일 상계처리하고, 제10차 임시총회 가결일 다음 날부터 개별 청구하여 청구일로부터 2018. 12. 31.까지 납부하는 것으로 하며, 미납한 조합원의 미납이자에 연 12%의 이자를 청구한다."는 내용의 '임대계약금 확정 건' 등을 상정하여 결의(이하 '제10차 임시총회 결의'라 한다)한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

나) 따라서 원고는 피고 조합에 14,584,500원 및 이에 대하여 피고 조합의 제10차 임시총회에서 정한 이행기 다음날인 2019. 1. 1.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 10. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다투는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고 조합은 원고에게 위 임시총회에서 결의한 연 12%의 약정지연손해금률에 따른 지연손해금의 지급을 구하나, 원고는 위 임시총회 이전에 이미 피고 조합의 조합원 자격을 상실하였고, 달리 원고와 피고 조합 사이에 지연손해금률에 관한 약정을 하였다는 사실을 인정할 증거가 없다).

재판장판사김상우

판사김동현

판사김민지