

대구지방법원 2024. 12. 17 선고 2024가단102353 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이용훈

피고B지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 이기영

변론 종결2024. 11. 12.

판결 선고2024. 12. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 85,860,000원 및 이에 대하여 2024. 1. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 경산시 C 일원에 아파트를 신축하여 공급하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 목적으로 설립된 지역주택조합으로 2020. 10. 27. 지역주택조합 설립인가신청을 하여 2021. 1. 7. 경산시장으로부터 지역주택조합 설립인가를 받았다.

나. 원고는 2020. 10. 15.경 피고 추진위원회¹⁾와 사이에 원고가 피고의 조합원으로 가입하여 부담금을 납부하고 피고로부터 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트를 공급받기로 하는 내용의 조합원 가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 이 사건 가입계약 및 피고의 조합규약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

가입계약서

제6조(조합원의 자격)

1. 원고는 주택법 제11조, 동법 시행령 제21조에서 정한 조합원의 자격을 조합설립인가 신청일부터 입주가능일까지 유지하여야 한다.
2. 위 제1항과 관련하여 원고에게 지역주택조합의 자격유지와 관련된 결격사유가 발생할 경우 제11조 해약규정을 따른다.

제11조(해약 및 손해배상)

1. 피고는 원고가 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시는 이행의 최고 또는 기타 별도로 행위없이 즉시 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 원고는 조합규약, 주택공급에 관한 규칙 및 본 계약서에 의거 자격이 상실되므로 피고에게 민·형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

라. 원고가 관련 법규에 의거 지역주택조합원의 자격을 상실하였을 때

2. 본조 제1항에 의거 원고가 자격을 상실할 경우 조합원 부담금 10% 및 업무대행비를 공제한 금액으로 반환하기로 한다.
3. 원고는 본조 제1항에 해당하는 경우 조합원의 자격이 자동 상실되며 피고가 원고를 임의 제명 처분하여도 이의를 제기하지 않는다.

조합 규약

제13조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

② 주택법 및 본 규약에 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.

④ 조합의 귀책사유가 아닌 조합원의 개인사유로 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금과 [부동산 취득세(사업진행상 조합이 사업부지 취득과정에서 선납한 총 금액 중 대상 조합원 지분에 해당하는 금액)], 개인부담금(탈퇴 확정시점까지 발생한 중도금 대출원금과 발생이자 전액)과 조합원 총 부담금의 10%를 위약금으로 공제한 잔액을 이자 없이 환불기로 한다. 또한 업무대행비에 대해서는 어떠한 경우에도 환불되지 않는 것으로 한다.

다. 원고는 이 사건 가입계약에 따라 피고에게 다음과 같이 부담금과 업무대행비를 납부하였다.

2020. 10. 11.	계약금	3,000,000원	계약 체결시
2020. 10. 13.	계약금	10,000,000원	
2020. 10. 13.	계약금	1,965,000원	
2020. 10. 13.	1차 업무대행비	3,000,000원	
2020. 10. 15.	10,000,000원		
2021. 1. 18.	1차 중도금	14,965,000원	조합설립인가 완료 후 10일 이내
2021. 1. 29.	2차 업무대행비	13,000,000원	임시총회결의로 납부일 결정
2021. 3. 26.	2차 중도금	44,895,000원	사업승인완료 + 2개월
2022. 6. 17.	3차 중도금	13,000,000원	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제1 내지 4호증, 제7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

지역주택조합가입계약을 체결하였으나 지역주택조합 설립인가신청일까지 관계 법령 및 조합규약에서 정한 조합원 자격을 갖추지 못한 자는 '지역주택조합설립인가신청일 이후부터',

조합설립인가신청일 당시 조합원 자격을 갖추었다더라도 이후 해당 조합주택의 입주가능일까지 조합원 자격에 해당하지 않게 된 경우에는 그때로부터 조합원 자격을 자동 상실하여 조합원의 지위에 있지 않게 된다.

한편 지역주택조합의 조합원이 그 지위를 상실하면 그 효력은 장래에 향해서 미친다. 따라서 조합가입계약 체결 당시에는 조합원 자격 요건을 충족하였으나 주택조합설립인가신청일 이후 조합원의 지위를 상실한 자는 그 지위를 상실한 이후부터는 그 후 이행기가 도래하는 부담금을 납부할 의무를 면하게 된다. 이는 조합가입계약을 체결할 당시는 물론 주택조합설립인가신청일까지도 조합원 자격 요건을 충족하지 못한 자에 대하여도 마찬가지로 볼 수 있다(대법원 2022. 7. 14. 선고 2021다281999, 282008 판결 참조).

나. 판단

원고가 이 사건 가입계약 당시는 물론 피고의 조합설립인가신청시까지 주택법 제11조 제7항, 제1항 및 주택법 시행령 제21조 제1항 제1호에서 정한 세대주에 해당하지 않아 지역주택조합원 자격 요건을 충족하지 못한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

원고는 피고의 조합설립인가신청일인 2020. 10. 27. 피고 조합원의 지위를 상실하였으므로, 이후에 이행기가 도래하는 부담금을 납부할 의무가 없게 되었다. 그럼에도 원고는 2020. 10. 27. 이후부터 1차 내지 3차 중도금, 2차 업무대행비 합계 85,860,000원(= 14,965,000원 + 13,000,000원 + 44,895,000원 + 13,000,000원)을 납부하였으므로, 이는 원고가 피고에게 법률상 원인 없이 지급한 돈에 해당한다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 85,860,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2024. 1. 23.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 계약은 형식적으로 조합원 가입계약이지만, 그 실질은 일반분양계약에 해당하고, 그 효력도 유효하므로, 이 사건 계약에 따라 피고가 지급받은 1차 내지 3차 중도금 및 2차 업무대행비가 법률상 원인 없이 지급된 돈이 아니라고 다툰다.

그러나 앞서 든 증거 및 을 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 각 사정을 종합해보면, 이 사건 계약이 조합원 가입계약이 아닌 일반분양계약에 해당한다고 인정하기 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

① 원고가 피고와 이 사건 가입계약을 체결할 때는 2020. 10. 15.로 피고가 지역주택조합

설립인가신청을 한 2020. 10. 27. 이전이었으므로, 원고는 당시 세대주 요건을 충족하여 조합원 자격을 취득할 가능성이 있었다.

② 피고는 이 사건 계약을 체결하기 전인 2020. 10. 14. 원고에게 조합원 가입계약에 관해

설명하였는데, 당시 피고는 원고에게 조합원 403명에게 주택건설 예정 세대수 403세대를 분양하는 것으로 기재된 사업개요와 조합원의 자격 기준을 설명하고 원고의 확인을 받았을 뿐이고, 원고에게 주택의 일반분양에 관한 내용을 자세히 설명하였던 것으로 보이지 않는다.

③ 원고는 2022. 11. 27.경까지 조합원 자격이 유지되고 있는지를 명확히 알지 못하였던 것으로

보이는데, 원고는 당시 조합원의 지위에서 권리행사를 하기 원하였고, 그에 따라 '조합원 자격이 없을 경우 조합의 임시총회에 참석하여 투표하는 것과 관련하여 발생하는 문제에 대한 책임을 지겠다'는 취지의 약약을 작성하면서까지 피고의 임시총회에서 투표를 하였던 것으로 보인다.

④ 피고가 제출한 '조합원 가입 제출서류 확인서'(을5)의 우측 상단에 '-세대원-준조합원'이라고

기재되어 있기는 하나, 위 확인서는 피고 내부적으로 관리하는 문서에 해당할 뿐만 아니라 위와 같은 문구가 이 사건 가입계약 체결 일시에 작성된 것이지 그 이후에 가필된 것인지도 알 수 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이세훈

1) 피고가 설립된 후 위 추진위원회의 권리·의무를 승계하였다. 이하 양자를 구별하지 않고 '피고'라고 지칭한다.