

대법원 2022. 2. 11 선고 2021다282046, 282053 판결 [부당이득금 · 부당이득금반환등]
[공2022상, 549]

판 시 사 항

[1] 지역주택조합의 조합원에게 조합의 비용 중 일정 부분을 부담하도록 하기 위하여는 그와 같은 취지를 조합 규약이나 조합총회의 결의, 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정하여야 하는지 여부(적극) 및 이는 조합원의 지위 상실로 인한 분담금 환급절차에서 조합의 비용 중 일정 부분을 공제하는 경우도 마찬가지인지 여부(적극)

[2] 주택건설사업을 시행하는 지역주택조합의 조합원이 조합 규약에서 정한 조합원의 자격을 유지하지 못하거나 조합에서 탈퇴 혹은 제명된 경우, 사업시행자인 조합이 조합원의 지위를 상실한 분담금 환급 대상자에게 조합원 지위 상실 후의 비용을 추가로 부담시킬 수 있는지 여부(원칙적 소극)
/ 이러한 법리는 조합가입계약 체결 당시부터 조합원 자격이 없었던 분담금 환급 대상자에게도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극) 및 그 적용 기준 시점

판 결 요 지

[1] 지역주택조합과 조합원 사이의 법률관계는 근거 법령이나 조합 규약의 규정, 조합총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정에 따라 규율되므로, 조합원에게 조합의 비용 중 일정 부분을

부담하도록 하기 위하여는 그와 같은 취지를 조합 규약이나 조합총회의 결의, 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정하여야 한다. 조합원의 지위 상실로 인한 분담금 환급절차에서 조합의 비용 중 일정 부분을 공제하는 경우도 마찬가지이다.

[2] 주택건설사업을 시행하는 지역주택조합의 조합원이 구 주택법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 개정되기 전의 것) 제32조 제5항, 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것) 제38조 제1항 제1호, 조합 규약에서 정한 조합원의 자격을 유지하지 못하거나 조합에서 탈퇴 혹은 제명된 경우에는 조합원의 지위를 상실하므로, 조합원 지위 상실 이전에 비용 지출의 원인이 발생하였으나 그 후에 비용이 실제 지출된 경우와 같이 분담금 환급 대상자에게 비용을 부담시킬 만한 합리적 이유가 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 사업시행자인 조합은 조합원의 지위를 상실한 분담금 환급 대상자에게는 조합원 지위 상실 후의 비용을 추가로 부담시킬 수 없다.

조합가입계약 체결 당시부터 조합원 자격이 없었던 분담금 환급 대상자의 경우 조합가입계약이 지역주택조합 설립인가 신청일 이전에 체결되었다면 조합 설립인가 신청일 이후부터, 지역주택조합 설립인가 신청일 이후에 체결되었다면 그 계약이 체결된 이후부터 마찬가지로 보아야 한다.

참 조 조 문

[1] 주택법 제2조 제11호 (가)목, 구 주택법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 개정되기 전의 것) 제32조 제5항(현행 제11조 제7항 참조), 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것) 제38조 제1항 제1호(현행 제21조 제1항 제1호 참조) / [2] 구 주택법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 개정되기 전의 것) 제32조 제5항(현행 제11조 제7항 참조), 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것) 제38조 제1항 제1호(현행 제21조 제1항 제1호 참조)

재판경과

대법원 2022. 2. 11 선고 2021다282046, 2021다282053 판결

부산고등법원(창원) 2021. 9. 16 선고 2020나14126(본소), 2020나10787(반소) 판결

따름판례

대법원 2026. 1. 8 선고 2025다213608 판결, 대법원 2024. 11. 14 선고 2024다254523 판결

전문

【원고, 상고인 겸 피상고인】 원고 1 외 7인

(소송대리인 법무법인 정의 담당변호사 강동원 외 1인)

【원고(반소피고), 상고인 겸 피상고인】 원고(반소피고) 9 외 4인

(소송대리인 법무법인 정의 담당변호사 강동원 외 1인)

【피고(반소원고), 피상고인 겸 상고인】 ○○○○○지역주택조합

(소송대리인 법무법인(유한) 화우 담당변호사 김성호 외 2인)

【피고(반소원고), 피상고인】유한회사 A

【원심판결】부산고법 2021. 9. 16. 선고 (창원)2020나14126, 2021나10787 판결

주 문

원심판결의 본소 예비적 청구 중 조합원 분담금 환불 청구에 관한 원고들 및 원고(반소피고)들 패소 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다. 원고들 및 원고(반소피고)들의 나머지 상고 및 피고(반소원고) ○○○○○지역주택조합의 상고를 각 기각한다. 상고비용 중 원고들 및 원고(반소피고)들과 피고 유한회사 A 사이에 생긴 부분은 원고들 및 원고(반소피고)들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고들 및 원고(반소피고)들[이하 원고들 및 원고(반소피고)들을 합쳐 '원고들'이라고만 한다]의 상고이유 제1점에 관하여

원심은, 그 판시와 같은 이유로, 원고들과 피고(반소원고) ○○○○○지역주택조합(이하 '피고 조합'이라고만 한다) 사이에 체결된 이 사건 각 가입계약은 원고들이 피고 조합의 조합원으로 가입하여 조합원 분담금을 납부하고 피고 조합으로부터 이 사건 주택건설사업에 따라 신축되는 아파트 1세대를 공급받기로 한 내용이라고 본 다음, 그와 관련한 원고들의 주위적 청구를 모두 배척하였다.

원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 이 사건 각 가입계약의 법적 성질, 사기 내지 착오로 인한 취소, 발코니확장비용의 법적 성질, 부당이득 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 원고들의 상고이유 제2점에 관하여

가. 공제 대상 비용 중 위약금, 행정용역비, 중도금 대출이자, 연체료 부분

피고 조합이 원고들에게 환불할 조합원 분담금에서 위약금, 행정용역비, 중도금 대출이자, 연체료를 공제하여 산정한 원심의 판단에는 상고이유 주장과 같이 공제 대상 비용의 범위에 대한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

나. 공제 대상 비용 중 토지 등 취득세 및 신탁등기(변경) 해지비용 부분

1) 원심은, 원고들이 조합가입계약 체결 당시부터 조합원 자격이 없었다거나 납입금 환불 시점 이전에 조합원 지위를 상실하였다고 하더라도, 환불되는 납입금에서 공제되어야 할 토지 등 취득세 및 신탁등기(변경) 해지비용(이하 '취득세 등'이라고 한다)은 납입금 환불 시점을 기준으로 그때까지 발생한 취득세 등 전액이라고 판단하였다.

2) 그러나 원심의 이러한 판단은 다음 이유에서 수긍하기 어렵다.

지역주택조합과 조합원 사이의 법률관계는 근거 법령이나 조합 규약의 규정, 조합총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정에 따라 규율되므로, 조합원에게 조합의 비용 중 일정 부분을 부담하도록 하기 위하여는 그와 같은 취지를 조합 규약이나 조합총회의 결의, 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정하여야 한다. 조합원의 지위 상실로 인한 분담금 환급절차에서 조합의 비용 중 일정 부분을 공제하는 경우도 마찬가지이다.

다만주택건설사업을 시행하는 지역주택조합의 조합원이구 주택법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 개정되기 전의 것) 제32조 제5항, 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것) 제38조 제1항 제1호, 피고 조합 규약에서 정한 조합원의 자격을 유지하지 못하거나 조합에서 탈퇴 혹은 제명된 경우에는 조합원의 지위를 상실하므로, 조합원 지위 상실 이전에 비용 지출의 원인이 발생하였으나 그 후에 비용이 실제 지출된 경우와 같이 분담금 환급 대상자에게 비용을 부담시킬 만한 합리적 이유가 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 사업시행자인 조합은 조합원의 지위를 상실한 분담금 환급 대상자에게는 조합원 지위 상실 후의 비용을 추가로 부담시킬 수 없다. 조합가입계약 체결 당시부터 조합원 자격이 없었던 분담금 환급 대상자의 경우 조합가입계약이

지역주택조합 설립인가 신청일 이전에 체결되었다면 조합 설립인가 신청일 이후부터, 지역주택조합 설립인가 신청일 이후에 체결되었다면 그 계약이 체결된 이후부터 마찬가지로 보아야 한다.

이 사건에서 분담금 환급 대상자들에게 그들이 조합원의 지위를 상실한 후에 피고가 지출한 취득세 등을 부담시킬 만한 특별한 사정을 찾기 어렵다.

3) 그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 납입금 환불 시점을 기준으로 공제 대상 비용을 산정하였으니 이러한 원심의 판단에는 공제 대상 비용의 범위에 대한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 피고 조합의 상고이유 제1점, 제2점에 관하여

원심은, 그 판시와 같은 이유를 들어, 피고 조합이 원고들에게 환불할 분담금에서 보증료, 인지세, 브릿지론 대출 이자를 공제하여야 한다는 피고 조합의 주장을 배척하였다.

관련 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 아니하거나 이 사건 각 가입계약의 공제 대상 비용 관련 조항의 해석, 이 사건 조합규약의 해석 등에 관한 법리를 오해하거나 판단을 누락하는 등의 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결의 본소 예비적 청구 중 조합원 분담금 환불 청구에 관한 원고들 패소 부분을 각 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고들의 나머지 상고 및 피고 조합의 상고를 각 기각하고, 상고비용 중 원고들과 피고 유한회사 A 사이에 생긴 부분은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조재연(재판장) 민유숙 이동원(주심) 천대엽