

부산지방법원 동부지원 2025. 1. 7 선고 2024가단112393 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

피고B지역주택조합

소송대리인 변호사 강승주, 이승훈

변론 종결2024. 11. 19.

판결 선고2025. 1. 7.

주 문

1. 피고는 원고에게 40,000,000원과 그중 5,000,000원에 대하여는 2023. 11. 9.부터, 35,000,000원에 대하여는 2024. 4. 25.부터 각 2025. 1. 7.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 지급하는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 지급하는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 부산 서구 C 일원에서 공동주택 신축사업을 시행하기 위하여 설립된 지역주택조합으로 2016. 12. 12. 조합설립인가를 받았다.

나. 원고는 2022. 7. 3. 피고와 사이에, 피고의 조합원으로 가입하여 분담금 등을 납부하고 장차 피고가 신축하는 조합아파트 1세대(84㎡형 다군)를 공급받는 내용의 조합가입계약을 체결하였다(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다).

다. 피고 조합규약 제8조, 주택법 제11조 제7항, 같은 법 시행령 제21조 제1항1)에 따르면, 피고의 조합원이 되기 위해서는 조합설립인가 신청일부터 조합주택의 입주일까지 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니하거나 일정 기준 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주여야 한다. 그러나 원고는 이 사건 가입계약 체결 당시 세대주가 아니었다.

라. 원고는 2022. 7. 23.부터 2022. 10. 7.까지 이 사건 가입계약에 따른 분담금으로 합계 4,000만 원을 납부하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 납부금 반환청구에 관한 판단

가. 이 사건 가입계약의 효력

1) 관련 법리 가) 계약의 내용이 된 채무를 이행하는 것이 계약 당시부터 이미 사실상·법률상 불가능한 상태였다면 그 계약은 원시적으로 불능이어서 무효이다. 채무의 이행이 불가능하다는 것은 절대적·물리적으로 불가능한 경우만이 아니라 사회생활상 경험칙이나 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우도 포함한다(대법원 2020. 12. 10. 선고 2019다201785 판결 등 참조). 이는 채무를 이행하는 행위가 법률로 금지되어 그 행위의 실현이 법률상 불가능한 경우에도 마찬가지이다(대법원 2017. 10. 12. 선고 2016다9643 판결 등 참조).

나) 지역주택조합은 일정한 구분에 따른 지역에 거주하는 다수의 주민들이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합이다(주택법 제2조 제11호 가목). 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부

개정되어 2016. 8. 12. 시행되기 전의 것, 이하 같다) 제32조 제7항2)에 따르면 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아 설립하는 지역주택조합의 설립방법·설립절차, 지역주택조합 구성원의 자격기준 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 구 주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제38조 제1항 제1호3) 및 같은 조 제2항에 따르면 조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자(이하 '무주택 또는 소형주택 세대주'라 한다)일 것, 조합설립인가 신청일 현재 위 해당 지역에 6개월 이상 거주하여 온 자일 것 등의 요건을 갖추어야 지역주택조합의 조합원이 될 수 있다. 한편 구 주택법 시행규칙(2016. 8. 12. 국토교통부령 제353호로 전부 개정되기 전의 것) 제18조 제3항4)에 따르면 시장·군수·구청장은 지역주택조합에 대하여 설립인가, 사업계획승인, 사용검사 또는 임시사용승인의 행위를 하고자 하는 경우에는 국토교통부장관에게 주택전산망에 의한 전산검색을 의뢰하여 구 주택법 시행령 제38조 제1항 제1호에서 정한 조합원 자격 해당 여부를 확인하여야 한다. 위와 같은 지역주택조합 제도는 일정한 구분에 따른 지역에 거주하는 무주택 또는 소형주택 세대주의 주택마련을 통한 주거안정 등을 위한 제도인바, 지역주택조합의 조합원 자격에 관한 구 주택법이나 그 시행령 등의 규정은 당사자의 의사에 의하여 그 적용을 배제할 수 있는 규정이라고 할 수 없다(대법원 2020. 9. 7. 선고 2020다237100 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 이 사건 가입계약은 피고의 조합설립인가 신청일 이후인 2022. 7. 3. 체결되었고, 원고는 그 무렵 세대주가 아니라 세대원이었으므로, 원고는 이 사건 가입계약 체결 당시 피고의 규약, 주택법이나 시행령 등에서 정한 피고 조합원의 자격을 구비하지 못하였을 뿐만 아니라 장래에도 이를 구비할 수 없다. 여기에 조합원의 자격에 관한 주택법이나 그 시행령 등의 규정은 당사자의 의사에 의하여 그 적용을 배제할 수 있는 규정이 아닌 점을 더하여 보면, 원고가 피고의 조합원 지위에서 피고가 시행하는 사업에 따라 조합아파트를 취득하는 것은 이 사건 가입계약 체결 당시부터 불가능했다고 할 것이다. 결국 이 사건 가입계약은 목적 달성이 원시적으로 불가능한 경우에 해당하여 무효이다.

나) 이에 대하여 피고는 조합원 자격에 관한 구 주택법이나 시행령 규정은 효력규정이 아닌

단속규정에 불과하고, 그 규정을 위반한 조합가입계약의 사법상 효력까지 부정되는 것은 아니므로, 이 사건 가입계약은 유효하다는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건 가입계약이 무효로 되는 것은 조합원 자격에 관한 주택법령의 규정이 효력규정이어서가 아니라, 앞서 살핀 대로 이 사건 가입계약의 목적 달성이 애초 불가능하였기 때문이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 납부금 반환의무

이 사건 가입계약이 무효이므로, 피고는 원고에게 부당이득 반환으로 이 사건 가입계약에 따라 수령한 4,000만 원과 그중 500만 원에 대하여는 그 이행청구 의사표시가 도달한 이 사건 소장 송달일 다음 날인 2023. 11. 9.부터, 3,500만 원에 대하여는 그 이행청구 의사표시가 도달한 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일 다음 날인 2024. 4. 25.부터 각 피고가 이행의무의 존부와 범위에 관하여 다툼이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2025. 1. 7.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 지급하는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고 청구 일부 인용(지연손해금 일부 기각)

판사정왕현

별지

- 1) 구체적 내용은 별지와 같다.
- 2) 해당 규정은 현재 앞서 본 바와 같이 주택법 제11조 제7항으로 되었다.
- 3) 해당 규정은 현재 앞서 본 바와 같이 주택법 시행령 제21조 제1항으로 되었다.
- 4) 해당 규정은 현재 주택법 시행규칙 제8조 제3항으로 되었다.