

울산지방법원 2021. 6. 24 선고 2019가합964 판결 [조합탈퇴 및 부당이득금반환]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

원고들 소송대리인 변호사 류진규

피고M지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 유지혜

변론 종결2021. 5. 13.

판결 선고2021. 6. 24.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지2 표 '인용금액'란 기재 각 돈과 위 각 돈에 대하여 2019. 8. 24.부터

2021. 6. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고들의 각 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 45%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는, 원고 A에게 52,392,000원, 원고 B, C, D, E, F, G, J에게 각 30,000,000원, 원고 H에게 50,000,000원, 원고 I에게 60,000,000원, 원고 K에게 80,000,000원, 원고 L에게 90,000,000원과 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 울산 남구 N 일원에서 주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위하여 설립된 주택법상 지역주택조합이다.

나. 원고들은 별지1 표 '계약일'란 기재 각 일시에 (가칭)○지역주택조합 추진위원회와 사이에, 피고의 조합원으로 가입하여 분담금(조합가입계약 체결 당시 분담금은 별지1 표 '분양가'란 기재와 같다) 등을 납부하고, 피고로부터 이 사건 사업에 따라 신축되는 아파트를 공급받기로 하는 조합원 가입계약을 체결하였다(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다. 다만, 원고 C은 P의, 원고 D은 원고 C의 각 조합원 가입계약을 승계하였다).

다. 피고는 2016. 4. 8. 울산광역시 남구청장으로부터 주택조합설립인가를 받아 지역주택조합으로 설립되었고, (가칭)○지역주택조합 추진위원회가 원고들과 체결한 이 사건 조합가입계약 상의 권리·의무를 그대로 승계하였다.

라. 원고들은 2015. 4. 4.경부터 2019. 8. 16.경까지 별지1 표 '기 납입액'란 기재 각 분담금(업무용역비 1,200만 원 포함)을 납입하였다.

마. 원고들은 별지1 표 '세대주 지위상실일'란 기재 각 일시에 세대주에서 세대원으로 변경되었다.

바. 이 사건 조합가입계약, 피고의 2016. 5. 15.자 조합규약(이하 '이 사건 규약'이라 한다), 구 주택법 시행령(2015. 6. 30. 제26369호로 개정되기 전의 것, 이하 같다), 구 주택법 시행규칙(2015. 7. 1. 국토교통부령 제213호로 개정되기 전의 것, 이하 같다), 구 주택공급에 관한 규칙(2015. 6. 8. 국토교통부령 제211호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

이 사건 조합가입계약

- 조합원자격 2. 무주택세대주 또는 전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주 (세대주 및 세대원 모두 무주택이거나 전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유)
- 3. 조합설립신청 전 탈퇴와 조합설립인가 전 조합원자격 부적격(상실)등으로 탈퇴 시 계약금은 전액 환불되지만 업무용역비는 환불되지 않습니다.
- 5. 본 조합사업은 사업계획승인 인·허가 과정에서 다소 변경될 수 있음을 확인하며, 이 경우 변경된 사업계획에 동의함을 확약합니다.

이 사건 규약

제8조(조합원의 자격)

조합원의 자격 요건은 주택법령에 정한 조합원의 자격 요건을 말하며 다음 각 호와 같다.

- ① 주택조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자의 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서는 같다)하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자[세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및

배우자와 동일한 제대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니하거나 세대원 중 1인에 한하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 제대의 세대주를 말하며, 이에 해당하는지 여부에 관한 구체적인 기준은 국토교통부령으로 정한다.]일 것. 다만, 주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

제10조(조합원의 권리와 의무)

② 조합원은 다음 각 호의 의무가 있다.

1. 부담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비, 사업비 등), 업무용역비, 토지소유권이전비 및 제세금, 기타부담금 등의 납부의무
2. 관계법령 및 규약, 총회 등의 의결사항 준수의무

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

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 납입한 제 납입금 중 계약금 [분양가의 10%(단, 2017. 2. 22.자 조합규약에는 '분담금의 10%', 2018. 8. 26.자 조합규약에는 '분양금의 10%'라고 규정되어 있음)] 및 업무용역비 100%를 제외한 잔액을 환불하며, 환불 시기는 신규 조합원 및 일반 분양자로 대체되어 입금이 완료되었을 때 환불하기로 한다. 또한 환불일까지 미납된 부담금이 있을 경우 그에 대한 연체료, 금융기관 대출이 있을 경우 그에 대한 대출금 및 미납 대출이자 등을 환불금에서 공제하기로 하며, 환불금에 대한 이자는 지급하지 않는다.

제23조(총회의 결의사항)

① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

2. 자금의 차입과 그 방법 · 이율 및 상환방법

제34조(부담금의 부과 및 징수)

② 조합은 납부기한 내에 부과된 부담금 등을 납부하지 아니한 조합원에 대하여는 연 15% 내에서

연체이자를 부과할 수 있다.

⑤ 조합원은 본 조합의 사업을 위하여 필요한 비용을 부담하여야 하고 본 규약이 정하는 바에 따라 위 부담금을 납부하여야 한다.

⑥ 부담금의 납부기한과 방법은 이사회의 의결로 정하며 조합원이 납부기일 내에 납부하지 않을 때에는 이사회의 의결이 정하는 바에 따라 연체 조합원에게 연체료부과 기타 불이익처분 및 제12조에 의거 제명 등을 할 수 있다.

구 주택법 시행령

제38조(조합원의 자격)

① 법 제32조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 자로 한다.

1. 지역주택조합 조합원의 경우 다음 각 목의 요건에 적합한 자

가. 조합설립인가신청일(해당 주택건설대지가 법 제41조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는

조합설립인가신청일 1년 전의 날을 말한다)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을

소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를

포함한다. 이하 이 호에서 같다)하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한

세대주인 자 [세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한

세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을

소유하고 있지 아니하거나 세대원 중 1인에 한하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한

세대의 세대주를 말하며, 이에 해당하는지 여부에 관한 구체적인 기준은 국토교통부령으로 정한다]

나. 조합설립인가 신청일 현재 법 제2조 제11호 가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여

거주하여 온 자일 것

구 주택법 시행규칙

제18조(조합원의 자격확인 등)

① 영 제38조 제1항 제1호 가목에서 "국토교통부령으로 정하는 지위"란 「주택공급에 관한 규칙」

제2조 제13호에 따른 당첨자(당첨자의 지위를 승계한 자를 포함한다)의 지위(당첨된 주택에 입주할

수 있는 권리·자격 등을 보유하고 있는 경우를 말한다)를 말한다.

구 주택공급에 관한 규칙

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

8. "세대주"라 함은 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속(제11조의2 또는 제12조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 배우자의 직계존속을 포함한다) 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주를 말한다. 다만, 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계존비속인 세대원이 없는 세대주(이하 "단독세대주"라 한다)로서 「민법」 제4조에 따른 성년에 이른 사람(이하 "성년자"라 한다)은 세대주로 본다.

9. "무주택세대구성원"이란 세대주 및 세대원(다음 각 목의 사람을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주 및 세대원을 말한다.

가. 주택공급을 신청하려는 세대주 또는 세대원의 배우자로서 해당 세대주 또는 세대원과 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 사람

나. 주택공급을 신청하려는 세대주 또는 세대원의 직계존비속으로서 가목의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람

다. 주택공급을 신청하려는 세대원(세대주의 직계비속인 세대원에 한정한다)의 배우자로서 해당 세대원과 동일한 세대를 이루고 있는 사람

라. 주택공급을 신청하려는 세대원의 직계존속으로서 해당 세대원과 동일한 세대를 이루고 있는 사람
사. 한편, 피고는 2020. 12. 31.경 조합원 자격을 상실한 조합원들을 대체하는 일반 수분양자들로부터 계약금을 모두 지급받았고, 2021. 1.경부터 자격 상실 조합원들에 대한 분담금 반환 절차를 진행하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제4, 17호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 분담금 반환의무의 발생

이 사건 규약 제12조 제2항에 따르면, 관계법령 및 이 사건 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실되고, 구 주택법 시행령 제38조 제1항 제1호 가목에 따르면, 지역주택조합의 조합원이 되려면 주택조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지

세대주의 자격을 가지고 있어야 하며, 이 사건 규약 제8조 제1호에서도 같은 취지로 규정하고 있다.

조합원의 자격이 자동 상실될 경우 피고는 이 사건 규약 제12조 제4항에 따라 해당 조합원들을 대체하는 신규 조합원 및 일반 분양자의 입금이 완료된 때에 납입금을 반환하여야 한다.

그런데 위 기초사실에 의하면, 원고들이 별지1 표 '세대주 지위상실일'란 기재 각 일시에 세대주의 지위를 상실함으로써 이 사건 규약 제12조 제2항에 따라 피고 조합원의 자격을 상실하였고, 원고들을 대체할 일반수분양자들의 계약금이 모두 납입되어 분담금의 반환시기도 도래하였다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 규약 제12조 제4항이 정한 바에 따라 원고들이 납입한 분담금을 반환할 의무가 있다.

3. 분담금 반환의무의 범위에 관한 판단

가. 업무용역비

원고들이 납입한 분담금에서 업무용역비를 공제하여야 한다는 것에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없다.

나. 이 사건 규약 제12조 제4항의 '계약금(분양가의 10%)'에 관한 판단

1) 당사자들의 주장 원고들은, 이 사건 규약 제12조 제4항에 따른 '계약금(분양가의 10%)'은 이 사건 조합가입계약 체결 당시 분담금의 10%를 의미하고 이 사건 조합가입계약 또는 이 사건 규약에 명시되지 아니한 추가 분담금은 포함시킬 수 없다고 주장한다. 이에 반해 피고는 추가 분담금 결의를 통해 증액된 부분을 합한 총 분담금의 10%를 의미한다고 주장한다.

2) 판단 위 기초사실, 갑 제14, 16호증, 을 제7, 8, 12, 18호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 이 사건 규약 제12조 제4항의 '계약금(분양가의 10%)'의 의미는 추가 분담금을 포함하여 원고들이 납입해야 할 총 분담금의 10%로 봄이 상당하므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 규약 제10조 제2항에 의하면 모든 조합원들은 총회의 의결사항을 준수할 의무를 가지고, 조합원들의 결의에 따라 제정·변경된 조합규약은 그 결의에 구속되는 모든 조합원들에게 일관되게 적용할 필요가 있다.

② 피고의 2015. 11. 15.자 창립총회 당시 피고 규약의 제12조 제4항은 조합원들이 납입한

분담금에서 공제하는 항목으로 '계약금 및 업무용역비 100%'라고만 규정하고 있었으나, 2016. 5. 15.자 임시총회에서 '계약금(분양가의 10%) 및 업무용역비 100%'로 변경하는 내용의 안건을 결의하였고, 위 임시총회 당시 원고들은 피고의 조합원 지위를 유지하고 있었으므로, 변경된 이 사건 규약 제12조 제4항이 원고들에게 적용된다.

③ 이 사건 규약은 '계약금(분양가의 10%)'에 관하여 이 사건 조합가입계약 체결 당시 내지 창립총회 당시 분담금으로 제한하는 규정을 두고 있지 않고, 지역주택조합 사업은 그 특성 상 사업 진행의 정도에 따라 분담금이 상승할 수 있음이 충분히 예상되며, 이 사건 조합가입계약에도 사업계획승인·허가 등의 과정에서 분담금이 변경될 수 있음을 밝히고 있는바, 달리 '계약금(분양가의 10%)'과 관련하여 그 기준 금액이 이 사건 조합가입계약 당시 책정된 분양금으로 확정되어 있다고 볼 별다른 사정이 보이지 않는다.

④ 더욱이 피고 조합원들은 2016. 5. 15.자 임시총회에 위 조합규약 변경의 건과 함께 조합원의 분담금을 평당 75만 원 인상하는 내용의 안건도 결의하였는바, '계약금(분양가의 10%)'은 추가 분담금을 포함한 전체 분담금의 10%로 이해함이 자연스럽다. 만약 원고들의 주장과 같이 위 '계약금(분양가의 10%)'의 의미가 이 사건 조합계약 체결 당시 분담금의 10%라면, 추가 분담금 결의가 함께 이루어지는 상황에서 그 범위를 제한하지 않은 것은 납득하기 어렵다.

⑤ 한편, 조합가입계약은 주택의 분양이 궁극적인 목적이고, 부동산 매매계약에서 일반적으로 매매대금의 10% 정도를 계약금으로 지급하고, 매수인은 계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 있다. 그런데 피고의 2015. 11. 15.자 창립총회 당시 피고 규약의 제12조 제4항은 납입금 중 공제하는 항목으로 '계약금'만을 규정하고 있었고, 이 사건 조합가입계약에 따른 계약금이 34형 다군은 60,592,000원(분담금: 324,330,000원), 29형 다군은 58,608,000원(분담금: 286,080,000원)으로 분담금의 10%를 초과하고 있었으므로, 피고 조합원들은 조합원의 지위를 상실할 경우 발생하는 피해를 최소화하고, 다양한 해석의 가능성에 따른 분쟁을 줄이기 위해 그 반환범위를 명확히 하고자 기존의 '계약금'을 '계약금(분양가의 10%)'로 변경한 것으로 보인다.

⑥ 피고는 2016. 5. 15.자 임시총회 및 2018. 5. 27.자 임시총회를 개최하여 각 평당 75만 원 및 245만 원의 추가 분담금을 부담하기로 하는 조합원 추가 분담금 결의를 하였는데, 위와 같은

변경결의 당시 원고들(원고 A의 경우는 2016. 11. 18. 세대주 변경으로 조합원 자격을 상실하였으므로 2016. 5. 15.자 임시총회결의만 적용됨)은 피고의 조합원 지위에 있어 위와 같은 변경결의의 구속을 받는바, 원고들과 같은 조합원과 조합인 피고 사이에 체결된 조합원가입계약의 내용 역시 피고의 규약 및 조합원총회결의 등에 따라 변경되어 존속하는 것이지, 원고들 주장과 같이 원고들의 조합원 자격 상실 시점과 무관하게 조합원 자격 상실에 따른 분담금 반환 범위에 한하여 이 사건 조합원가입계약 및 피고 설립 당시 최초 규약의 내용으로 확정된다고 보기는 어렵다.

3) 구체적인 원고별 공제 액수 가) 위 기초사실 및 을 제7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 피고는 2016. 5. 15.자 임시총회에서 추가 분담금을 평당 75만 원 인상하는 안건을 결의한 사실, ② 원고 A는 2016. 5. 15.자 임시총회 이후인 2016. 11. 18. 조합원의 자격을 상실한 사실, ③ 피고는 2018. 5. 27.자 임시총회에서 추가 분담금을 평당 245만 원 인상하는 안건을 결의한 사실, ④ 원고 A를 제외한 나머지 원고들은 2018. 5. 27.자 임시총회 이후 조합원의 자격을 상실한 사실, ⑤ 원고들이 이 사건 조합가입계약 당시 체결한 분양가, 평형, 구분은 별지1 표 '분양가, 평형, 구분'란 기재와 같은 사실이 인정된다.

나) 위 인정사실에 의하면, 원고 A가 납부하여야 할 총 분담금은 307,830,000원[= 이 사건 조합가입계약에 따른 분담금 286,080,000원 + (인상분 75만 원 × 29형)]이고, 나머지 원고들이 납부하여야 할 총 분담금[= 원고들의 이 사건 조합가입계약에 따른 각 분담금 + {총 인상분 320만 원(= 75만 원 + 245만 원) × 원고들의 각 평형}]은 별지2 표 '총 분담금'란 기재와 같다. 따라서 원고들이 납입한 분담금에서 별지2 표 '총 분담금'란 기재의 10%인 '총 분담금의 10%'란 기재 금액(다만, 원고 B, C, E, L에 대하여는 각 원고들의 총 분담금의 10%의 범위 내에서 피고가 공제를 구하는 바에 따른 금액)을 공제하여야 한다.

다. 분담금 납입지연이자에 관한 판단

1) 당사자들의 주장 피고는 2019. 1. 27.자 정기총회에서, 2016. 5. 15.자로 선납을 결의한 분담금 6,000만 원을 납입하지 않은 조합원들에 대해 납입지연이자를 부과하는 안건을 결의하였는바, 2019. 1. 27.자 정기총회 전에 조합원의 자격을 상실한 원고 A, C, D, E과 6,000만 원을 전액 납입한 원고 L을 제외한 나머지 원고들에 대하여 6,000만 원에 대한 납입지연이자를 공제하여야

한다고 주장한다. 이에 반해 원고들은, 납입지연이자에 관한 결의는 잔존하는 조합원들에게만 해당되는 것이고, 이 사건 조합가입계약 및 규약에 전혀 기재되지 않았던 추가 분담금에 해당하는 6,000만 원에 대한 납입지연이자를 원고들에게 적용할 수는 없다고 주장한다.

2) 판단 가) 을 제4 내지 6, 10, 18 내지 21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 아래와 같은 사실이 인정된다.

① 이 사건 규약 제23조, 제34조에 의하면, 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법은 총회의 의결 사항이나, 분담금의 납부기한과 방법은 이사회회의 의결로 정하고, 조합원이 납부기일 내에 분담금을 납부하지 않을 때에는 이사회회의 의결이 정하는 바에 따라 연체로 부과 기타 불이익 처분을 할 수 있으며, 이 경우 연 15% 이내로 연체이자를 부과할 수 있다.

② 피고는 2016. 5. 15.자 임시총회에서 조합원들이 납부해야 할 총 분담금 중 일부를 자납 또는 신용대출의 방법으로 선납하는 내용의 안건을 결의하였다.

③ 피고는 이사회 의결을 거쳐 조합원이 선납할 분담금을 6,000만 원으로 정하여 조합원들에게 납입을 고지하였다.

④ 피고는 2019. 1. 27.자 정기총회에서 선납 분담금 6,000만 원을 미납한 조합원에 대하여 2017. 2. 1.자로 소급하여 연 15% 이내에서 납입시기 및 금액에 따라 차등하여 납입지연이자를 부과하는 내용의 안건을 결의하였다.

⑤ 피고의 2019. 1. 27.자 정기총회 당시 원고 A, C, D, E를 제외한 나머지 원고들은 피고 조합원의 지위를 유지하고 있었다.

나) 총회의 결의에 따라 제정된 조합규약을 그 결의에 구속받는 모든 조합원들에게 일관되게 적용할 필요가 있음은 앞서 살펴본 바와 같고, 위 인정사실에 의하면, 원고 A, C, D, E를 제외한 나머지 원고들은 2016. 5. 15.자 임시총회를 통해 총 분담금을 증액하는 추가 분담금이 아닌 원고들이 납입할 총 분담금에서 일부를 선납하는 내용의 결의를 하였고, 2019. 1. 27.자 정기총회에서 선납 분담금 6,000만 원에 대한 납입지연이자 부과의 건을 결의할 당시에 조합원의 지위에 있었던 이상, 2019. 1. 27.자 정기총회에 따라 결의된 납입지연이자가 부과된다고 봄이 상당하다.

3) 구체적인 원고별 공제 액수 가) 원고 B, F, G, H, I, J, K, L의 세대주 지위상실일은 위 기초사실에서

본 바와 같고, 을 제10, 13, 14, 17, 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 아래와 같은 사실이 인정된다.

- ① 피고는 2019. 1. 27.자 정기총회에서 '㉠ 6,000만 원을 미납한 조합원에 대하여 총회 결의일로부터 60일의 납입유예기간을 부여하고, 해당 기간 내에 6,000만 원을 납부하지 않는 조합원들에 대하여는 납입기준일인 2017. 2. 1.로 소급하여 연 7%의, 사업계획승인 이후에는 연 10%의, 착공일 이후에는 연 15%의 납입지연이자를, ㉡ 6,000만 원 중 일부를 미납한 조합원들에 대하여는 연 2%의 납입지연이자를, ㉢ 금융기관방문 후 대출 불가 확인서류를 제출한 조합원에 대하여는 연 3%의 납입지연이자를 각 부과하는 내용'의 안건을 결의하였다.
- ② 피고의 2019. 1. 27.자 정기총회 당시 조합원의 지위를 유지하고 있었던 원고 B, F, G, H, I, J, K, L의 선납 분담금 6,000만 원에 대한 납입 내역, 세대주 지위상실일 등은 아래 표와 같다.

B	-	-	2019. 8. 16.	금융기관방문 후 대출 불가 확인서류 제출
F	-	-	2019. 8. 16.	
G	-	-	2019. 8. 16.	
H	2019. 3. 5.	2,000만 원	2019. 4. 8.	
I	2017. 1. 26.	3,000만 원	2019. 8. 16.	
J	-	-	2019. 8. 16.	
K	2016. 7. 21.	5,000만 원	2019. 4. 8.	
L	2017. 6. 9.경	6,000만 원	2019. 4. 29.	

- ③ 피고는 2019. 6. 13. 울산광역시시장으로부터 주택건설사업계획승인을 받았다.

나) 위 인정사실에 의하면, ① 원고 B은 6,000만 원에 대하여 납입기준일인 2017. 2. 1.부터 세대주 지위를 상실한 2019. 8. 16.까지 연 3%의 비율로 계산한 납입지연이자를, ② 원고 F, G, J은 6,000만 원에 대하여 납입기준일인 2017. 2. 1.부터 2019. 6. 12.까지는 연 7%의, 사업계획승인일인 2019. 6. 13.부터 세대주 지위를 상실한 2019. 8. 16.까지는 연 10%의 각 비율로 계산한 납입지연이자를, ③ 원고 H은 6,000만 원에 대하여 납입기준일인 2017. 2. 1.부터 2019. 3. 4.까지, 나머지 4,000만 원에 대하여 2019. 3. 5.부터 세대주의 지위를 상실한 2019. 4.

8.까지 각 연 2%의 비율로 계산한 납입지연이자를, ④ 원고 I은 3,000만 원에 대하여 납입기준일인 2017. 2. 1.부터 세대주의 지위를 상실한 2019. 8. 16.까지 연 2%의 비율로 계산한 납입지연이자를, ⑤ 원고 K는 1,000만 원에 대하여 납입기준일인 2017. 2. 1.부터 세대주의 지위를 상실한 2019. 4. 8.까지 연 2%의 비율로 계산한 납입지연이자를 각 부담하고, 구체적인 원고별 계산 금액은 별지2 표 '납입지연이자'란 기재와 같으므로(원 미만 반올림, 다만, 원고 B에 대하여는 원고 B의 납입지연이자 범위 내에서 피고가 공제를 구하는 바에 따른 금액), 이를 원고들이 각 납입한 분담금에서 공제하여야 한다.

라. 대출금

- 1) 당사자들의 주장 피고는 원고 L이 신용대출을 통해 납입한 6,000만 원, 원고 I이 신용대출을 통해 납입한 3,000만 원을 각 원고들의 납입금에서 공제하여야 한다고 주장하는 반면, 원고 L, I은 각 원고들의 명의로 실행된 대출이므로 이를 공제할 수 없다고 주장한다.
- 2) 판단 원고 L의 신용대출금 6,000만 원, 원고 I의 신용대출금 3,000만 원을 피고가 변제한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 위 기초사실에 의하면, 이 사건 규약 제12조 제4항에서 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 납입금에서 금융기관의 대출을 공제하도록 정하고 있으므로, 원고 L이 납입한 분담금에서 위 6,000만 원을, 원고 I이 납입한 분담금에서 위 3,000만 원을 각 공제하여야 한다.

마. 소결론

따라서 피고는 원고들에게, 원고들이 각 납입한 분담금(별지2 표 '기 납입액'란 기재)에서 업무용역비(별지2 표 '업무용역비'란 기재), 원고들이 납입하여야 할 총 분담금의 10%(별지2 표 '총 분담금의 10%'란 기재), 선납 분담금 6,000만 원에 대한 납입지연이자(별지2 표 '납입지연이자'란 기재), 금융기관 대출금(별지2 표 '금융기관'란 기재)을 공제한 나머지 돈을 지급할 의무가 있다.

결국 피고는 원고들에게 별지2 표 '인용금액'란 기재 각 돈과 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2019. 8. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2021. 6. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 각 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장철웅

판사정의철

판사김아름

별지

1) 이 사건 규약 제12조 제4항 '계약금(분양가의 10%)' 부분은 2017. 2. 22.자 규약개정으로 '계약금(분담금의 10%)', 2018. 8. 26.자 규약개정으로 '계약금(분양금의 10%)'로 변경되었고, 위 각 규약은 원고들의 조합원 자격 상실 시기에 따라 각 원고들에게 적용된다. 다만, 분양가, 분담금, 분양금은 그 표기의 차이가 있을 뿐 이 사건 지역주택조합 사업에 관하여 조합원들이 개별적으로 조합에 납입해야 하는 금원을 의미하는 것으로 동일하게 해석되고, 원·피고 모두 이에 대하여 별달리 다투지 아니하고 있으므로, 이 판결에서는 '분양가'로 통일하여 기재한다.