

창원지방법원 2022. 12. 8 선고 2021나67821 판결 [부당이득금반환]

재판경과

창원지방법원 2022. 12. 8 선고 2021나67821 판결

창원지방법원 통영지원 2021. 10. 21 선고 2020가단10588 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 차원, 담당변호사 김진우, 장윤정, 하희진, 유민경

소송복대리인 변호사 문수련

피고, 피항소인F지역주택조합(변경 전 : B지역주택조합)

소송대리인 변호사 임기태

변론 종결2022. 10. 20.

판결 선고2022. 12. 8.

제1심판결창원지방법원 통영지원 2021. 10. 21. 선고 2020가단10588 판결

주문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 36,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 조합원 자격
상실에 따른 납입금 반환청구를 예비적으로 추가하였다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원에 이르기까지 제출된 자료를 살펴보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로
인정된다. 따라서 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 다음과 같이 추가하고 원고가 이 법원에서
추가하는 주장에 관하여 다음의 "2. 추가 판단"을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와
같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

가. 제1심판결문 제3쪽 표 안의 제1행에 다음 내용을 추가한다.

이 사건 조합가입계약

제9조[조합원의 자격 및 일반분양 가격]

① 주택법 제32조, 동법 시행령 제38조, 제39조 등에 의거 조합의 조합원이 되고자 하는
자(을/계약자)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 을은 지역주택조합 설립인가 신청일부터 당해 지역주택조합 아파트 입주시까지 주택을
소유(당첨)하지 아니하거나, 주거 전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채만을 소유한 세대의
세대주(입주시까지 세대주 요건을 충족해야 하고, 조합원이 되고자 하는 자의 배우자가 동일한
주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 경우 그 배우자와 배우자 주민등록등본 상에 기재된 을의
세대원을 포함하여 모두 무주택자여야 함. 단독세대주 포함)여야 한다.

제10조(해약 및 손해배상)

① 갑은 을이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을시는 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이

없이 즉시 본 가입계약서를 해제 또는 해지할 수 있으며, 이때 을은 조합원 자격이 일괄 상실(본 가입계약서상의 권리상실을 포함하여, 이하 동일)된다. 이 경우 을은 주택공급에 관한 규칙, 조합규약 및 본 가입계약서 등에 의거 조합원 자격이 상실되었으므로 본 가입계약서의 해제 또는 해지에 대해 민사·형사·행정상 어떠한 이의도 제기하지 않는다. 단, 본 가입계약서의 해제 또는 해지로 인한 환급시 을이 기 납부한 금액 중 행정용역비는 환급 대상이 아니다. 또한 토지 등 취득세(조합 선납부분 포함), 신탁등기(변경)해지비, 중도금대출이자 부분 등을 제외한 나머지 분담금에서 조합의 손해에 대한 위약금 10%를 공제(즉, 위약금 10%라 함은 조합원분담금 총액의 10%를 말하며, 나머지 분담금 및 위약금 10%를 공제한 금액을 일괄 "잔여액"이라 한다)하고 을 본인 명의의 환불계좌로 환불하여 처리(을 본인이 금융기관에서 중도금 대출을 한 경우, 갑이 금융기관에 직접 대출원리금을 환급 및 변제 처리하되, 을의 잔여액으로도 중도금 대출원리금이 전액 완제되지 아니한 경우, 전액 완제할 때까지 을 본인이 모든 책임을 부담한다)하되, 잔여액에서 대출원리금을 공제한 최종 잔여액의 환불시기는 조합총회를 통해 결정하는 것을 원칙으로 하지만, 본 가입계약서의 해제 또는 해지에 따라 해당 동·호수가 제3의 조합원이나 일반분양자로 대체되어 입금이 완료된 상황에 따라서는 조합의 이사회 의결을 통해 환불 시기를 별도로 정할 수도 있다. 을은 모든 환불 절차가 조합이 정한 순서 및 절차 등에 따라 진행됨을 확인한다(단, 최종 잔여액에 대한 조합 및 시공사 보증으로 금융기관 대출이자 발생시 그에 대한 원리금 및 미납된 분담금 등이 있을 경우 이에 대한 연체료는 환불금에서 공제함).

4. 을이 관계 법령 또는 조합규약 등에 의거 지역주택조합 조합원의 자격을 상실하였을 때

④ 본조 제①항 및 제②항에 의해 을의 귀책사유로 본 가입계약서가 해제 또는 해지될 경우, 조합원분담금 총액의 10%는 위약금으로 갑에게 귀속되고, 병에게 납부한 행정용역비는 위약금으로 병에게 귀속되며, 을은 이에 대해 어떠한 민사·형사·행정 상 이의를 일체 제기하지 않는다(이 경우 본 조 제①항의 내용을 준용함).

제16조(기타)

③ 본 가입계약서에 표기되지 않는 내용에 대해서는 조합규약, 조합총회, 관계 법령, 공사도급계약서 및 행정용역계약서 등에 따르기로 한다.

④ 본 가입계약서와 조합규약은 상호 보완적인 효력을 가지며, 본 가입계약서와 조합규약이 상호 충돌하는 경우에는 본 가입계약서가 우선하기로 한다(단, 본 가입계약서의 변경이 있어 변경계약서를 체결하는 경우 해당 변경계약서가 최우선 함).

나. 제1심판결문 제4쪽 표 안의 제2행 아래에 다음 내용을 추가한다.

제8조(조합원의 자격)

① 주택법 시행령 제38조 등에 의거 조합의 조합원이 되고자 하는 자의 자격요건은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다(단, 관계 법령이 변경되는 경우 변경되는 사항에 의하며, 이하 같다).

① 지역주택조합 설립인가 신청일부터 당해 지역주택조합 아파트 입주시까지 주택을 소유(당첨)하지 아니하거나, 주거 전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채만을 소유한 세대의 세대주(조합원이 되고자 하는 자의 배우자가 동일한 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 경우 배우자와 그 세대원을 포함)여야 한다. 다만, 지역주택조합의 조합원이 근무·질병·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

③ 조합원 자격은 조합원 본인은 물론 배우자를 포함한 전 세대원이 해당되며, 관계 법령에서 허용하는 사항을 제외하고는 입주 시까지 조합원 자격을 유지하여야 하며, 배우자와 분리세대일 경우 배우자와 주민등록등본상의 세대원 또한 무주택자이어야 한다.

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)

② 관계 법령 및 본 조합규약에서 정하는 조합원의 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실한다.

④ 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 행정용역비를 제외한 원금 중 소정의 공동분담금을 공제한 잔액을 위약금으로 공제하고 또한 공제 후 잔액에서 총 조합원분담금 중 10%를 차감하고 그 잔액을 이자 없이 탈퇴자 본인계좌로 환불처리 한다. 환불시기에 대해서는 조합 총회 또는 조합 이사회를 통해 결정하는 것을 원칙으로 하지만 해약분에 대한 동·호수에 제3의 조합원이나 일반분양자가 대체되어 입금이 완료된 상황에 따라서는 이사회를 통해 환불시기를 별도로 정할 수도 있다.

2. 추가 판단

가. 원고의 주장 요지(예비적 청구)

원고는 현재 세대주 지위에 있지 아니하여 피고 조합원의 자격을 상실하였고, 이 사건 조합가입계약 제9조 제1항 제1호, 제10조 제1항 제4호에 의하면 이 사건 조합가입계약은 실효되므로, 피고는 원고가 이미 납입한 금원을 반환하여야 한다.

피고가 원고에게 위와 같은 금원을 반환하는 것은 총유물의 처분행위에 해당하므로, 피고 규약 제12조 제4항이 유효하기 위해서는 총회의 의결이 필요한데, 피고는 총회의결을 거친 바 없으므로 피고는 위 규정을 들어 원고에게 대항할 수 없다.

나. 판단

갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2022. 1. 10. 세대주 변경으로 세대주의 지위를 상실한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 조합원의 자격을 상실한 원고에게 피고 규약 제12조 제4항이 정한 바에 따라 원고가 납입한 납입금에서 일정 금액을 공제한 잔액을 반환할 의무가 있다.

피고의 납입금 반환의무의 이행기에 관하여 보건대, 총회 결의를 거쳐 마련된 피고 규약 제12조 제4항은 위와 같은 납입금의 지급시기를 "조합 총회 또는 조합 이사회를 통해 결정하는 것을 원칙으로 하지만 해약분에 대한 동·호수에 제3의 조합원이나 일반분양자가 대체되어 입금이 완료된 상황에 따라서는 이사회를 통해 환불시기를 별도로 정할 수도 있다."라고 정하고 있는데, 피고가 조합 총회 또는 조합 이사회를 통해 납입금의 지급시기를 정하였다거나 제3의 조합원이나 일반분양자가 대체되어 입금이 완료되었다는 사실을 인정할 만한 증거가 없는 이상, 피고의 납입금 반환의무는 아직 그 이행기가 도래하지 아니하였다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 원고의 주위적 청구를 기각한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하고, 이 법원에서 추가한 예비적 청구도 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사홍득관

판사윤정

판사이큰가람