

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다217380 부당이득금

원고, 피상고인 원고

소송대리인 법무법인 남문

담당변호사 류승용

피고, 상고인 울산우정동지역주택조합

소송대리인 변호사 정호성

원 심 판 결 울산지방법원 2020. 2. 6. 선고 2018나25007 판결

판 결 선 고 2022. 5. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 울산지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 '약관법'이라고 한다) 제6조 제1항, 제2조 제1호에 따라 고객에 대하여 부당하게 불리한 조항으로서 '신의성실의 원칙에 반하여 공정

을 잃은 약관조항'이라는 이유로 무효라고 보기 위해서는, 그 약관조항이 고객에게 다소 불이익하다는 점만으로는 부족하고, 약관 작성자가 거래상의 지위를 남용하여 계약 상대방의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 약관조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래질서를 훼손하는 등 고객에게 부당하게 불이익을 주었다는 점이 인정되어야 한다. 그리고 이와 같이 약관조항의 무효 사유에 해당하는 '고객에게 부당하게 불리한 조항'인지 여부는 그 약관조항에 의하여 고객에게 생길 수 있는 불이익의 내용과 불이익 발생의 개연성, 당사자들 사이의 거래과정에 미치는 영향, 관계 법령의 규정 등 모든 사정을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다 214864 판결, 대법원 2017. 4. 13. 선고 2016다274904 판결 등 참조).

2. 가. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

1) 피고는 주택법에 따라 울산 중구 (주소 1 생략) 일대를 사업부지로 하여 설립된 지역주택조합이다. 원고는 2016. 2. 29. 피고의 조합원이 되어 위 사업부지에 건축될 아파트 1세대를 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라고 한다)을 체결하고, 그 무렵부터 2016. 3. 18.까지 위 조합가입계약에 따른 분담금 및 업무대행비 명목으로 합계 5,000만 원을 지급하였다.

2) 원고는 1994. 4. 15.부터 울산 중구 (주소 2 생략) 토지 및 지상 2층 주택(1층 104.72㎡, 2층 93.64㎡)을 소유하고 있고, 피고는 2016. 10.경 주택조합설립인가 신청을 하였다.

3) 피고 조합규약 제8조 제1항은 조합원의 자격요건으로 '주택설립인가 신청일부 터 당해 주택조합의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자'를 요구하고 있고, 제12조 제2항은 '관계

법령 및 본 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다'고 정하고 있다.

4) 이 사건 조합가입계약서 제12조 제5항에는 '탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금, 연체료 및 대출금, 미납대출이자 등을 공제한 잔액을 대체 계약자 대금이 입금 완료되었을 때 환불하기로 함(이하 '반환시기 제한조항'이라고 한다)을 원칙으로 하며 이에 동의한다. 이 경우 업무대행비는 반환하지 않으며, 납입원금에 대한 이자도 지급하지 않는다'고 기재되어 있다.

나. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

1) 지역주택조합 사업은 조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 부담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고 그 후 조합설립인가를 받아 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되므로 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많음에 따라 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있다.

2) 이러한 지역주택조합 사업의 특성상 지역주택조합이 자격을 상실하거나 자격이 없는 것으로 판명된 조합원에 대하여 즉시 이미 납부한 부담금을 반환하여야 한다면 예기치 않은 재정적 부담으로 인해 조합의 자금계획에 차질이 발생하여 다수의 잔존 조합원들의 이익이 침해될 위험이 있다. 따라서 자격을 상실한 조합원 등에 대한 부담금 반환시기를 대체 계약자의 대금이 입금되었을 때로 정한 것은 타당성이 인정된다.

3) 이 사건 조합가입계약의 반환시기 제한조항은 피고의 부담금 반환의무 자체를

면제하거나 부당하게 경감하는 내용이 아니라 그 반환시기 등만을 제한하고 있고, 조합원 측의 사정, 즉 탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등 이 사건 조합가입계약을 체결한 조합원의 지위 상실이라는 사정에 기초하여 적용된다.

4) 반환시기 제한조항에서 정한 분담금의 환불시기인 '대체 계약자 대금이 입금 완료되었을 때'는 일종의 불확정기한이라고 할 수 있다. 불확정기한은 위 사실이 발생한 때 또는 발생하지 아니한 것으로 확정된 때에 기한이 도래하므로(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215 판결 등 참조), 원고는 자신을 대체할 다른 계약자가 입금을 완료한 경우뿐만 아니라 그러한 대체 계약자의 대금 입금이 불가능한 경우에도 기한의 도래를 이유로 분담금을 반환받을 수 있다.

5) 결국 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여 대체 계약자가 대금 입금을 완료한 때로 반환시기를 정한 반환시기 제한조항이 약관법 제6조 제1항의 '신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관조항'이라고 보기는 어렵다.

다. 그런데도 원심은 이 사건 조합가입계약의 반환시기 제한조항이 조합원에게 지나치게 불리하여 공정성을 잃은 조항으로서 약관법 제6조 제1항, 제2호 제1호 등에 따라 무효로 봄이 타당하다고 판단하였다. 이러한 원심 판단에는 약관법에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이흥구

대법관 김재형

주 심 대법관 안철상

대법관 노정희