

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2021다284356(본소) 조합원부담금 청구  
2021다284370(반소) 조합원지위부존재확인 등

원고(반소피고), 피상고인

연초지역주택조합

소송대리인 법무법인 윤강 담당변호사 허제량 외 1인

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고) 1

소송대리인 변호사 진성진

피고, 상고인

피고 2 외 1인

소송대리인 법무법인 정의 담당변호사 노영실 외 2인

원 심 판 결

부산고등법원 2021. 9. 16. 선고 (창원)2020나14775(본소), (창  
원)2020나14799(반소) 판결

판 결 선 고

2022. 7. 14.

주 문

원심판결 중 피고(반소원고) 1에 대한 본소 부분 및 피고 2, 피고 3에 대한 부분을 파

기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다.

피고(반소원고) 1의 나머지 상고를 기각한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 원고(반소피고)의 조합원 부담금 청구 부분

가. 조합원 지위를 갖추지 못하여 부담금 납입의무가 없다는 주장에 관하여

1) 지역주택조합과 조합원 사이의 법률관계는 근거 법령이나 조합 규약의 규정, 조합 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정에 따라 규율된다. 지역주택조합사업은 무주택자들이 주택 마련이라는 일정한 목적을 가지고 조합설립 준비단계에서부터 사업부지의 확보, 조합의 설립과 사업계획승인, 아파트 등 주택의 건축에 이르기까지 일련의 절차를 진행하여 시행되고, 조합원은 사업의 진행과정에서 그 진행단계에 따라 지속적으로 발생하는 사업비에 충당할 부담금을 납부할 의무를 진다. 이에 관계 법령에 따라 제정된 조합 규약이나 조합가입계약에서 조합원의 의무로서 부담금 및 기타 비용에 관한 납부의무를 정하고, 조합원 지위를 상실한 경우 납부한 부담금에 대하여 별도의 환불 범위, 방법 및 시기 등을 정하고 있다면, 이러한 지역주택조합사업과 조합가입계약의 성질, 조합 규약이나 조합가입계약의 내용, 당사자들의 의사, 조합원 부담금 납부의 성질, 형태와 방법 등을 고려하여 볼 때, 조합원이 그 지위를 상실하여 계약관계가 종료된다 하더라도 이는 장래에 향하여 그 효력이 소멸된다고 보아야 한다. 따라서 조합가입계약을 체결하였으나 조합가입계약 체결 당시는 물론 지역주택조합 설립인가 신청일까지도 조합원 자격요건을 충족하지 못한 자는 조합 설립인가 신청일 이후

부터, 조합가입계약 체결 당시에는 조합원 자격요건을 충족하였으나 조합 설립인가 신청일 이후 조합원의 지위를 상실한 자는 그 지위를 상실한 이후부터는 그 후 이행기가 도래하는 부담금을 납부할 의무를 면하지만, 그 전에 발생하여 이행기가 도래한 부담금은 이를 납부할 의무가 있다.

2) 원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

가) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 1 및 피고 2, 소외인은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 사이에 이 사건 각 조합가입계약을 체결하였다.

나) 위 계약에 따르면 조합원 부담금 중 계약금(1차) 7,500,000원을 계약시, 계약금(2차) 17,500,000원을 계약 후 30일 이내, 중도금(3차)으로 총 부담금의 10% 상당액을 이 사건 사업계획승인시 각 납부하고, 계약금, 중도금 및 잔금의 납부를 약정납부일보다 지연하여 납부할 경우 그 경과일수에 연 18% 비율의 연체료를 부담하기로 약정하였다.

다) 원고의 조합 규약에는 '부담금'을 '조합운영비, 토지 매입비, 건축비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액'(제7조 제4호)이라고 정의하고 있고, '조합원의 의무'로 '조합원은 부담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비 등) 및 조합업무지원컨설팅용역비 등을 납부할 의무가 있다.'(제10조 제2항 제1호)라고 규정하고 있다.

라) 피고 3은 소외인으로부터 조합원 지위를 승계하였고, 원고는 2017. 4. 20. 이 사건 사업계획승인을 받았다.

3) 한편 이 사건 각 조합가입계약 체결 당시 시행되던 구 주택법(2015. 7. 24. 법률 제13435호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라고 한다) 제32조 제5항 및

같은 법 시행령(2014. 12. 23. 대통령령 제25880호로 일부 개정되기 전의 것) 제38조 제1항은 주택조합설립인가신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 세대원 전원이 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 60㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주일 것, 조합설립인가신청일 현재 해당 지역에 6개월 이상 거주하여 온 자일 것 등의 요건을 갖추어야 지역주택조합의 조합원이 될 수 있도록 규정하였고, 원고는 이 사건 각 조합가입계약과 조합 규약에서 조합원의 자격요건에 관하여 위 법령과 같은 취지의 규정을 두면서, 조합 규약에서 '관계 법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동상실된다.'라고 정하였다.

따라서 조합가입계약을 체결하였으나 지역주택조합 설립인가 신청일까지 관계 법령 및 조합 규약에서 정한 조합원 자격을 갖추지 못한 자는 지역주택조합 설립인가 신청일 이후부터, 조합설립인가 신청일 당시 조합원 자격을 갖추었다더라도 이후 해당 조합주택의 입주가능일까지 조합원 자격에 해당하지 않게 된 경우에는 그때로부터 조합원 자격을 자동상실하여 조합원의 지위에 있지 않게 되므로, 그 지위를 상실한 이후에 이행기가 도래하는 부담금에 대한 납부의무를 부담하지 않는다고 할 것이다.

4) 그렇다면 원심으로서, 피고들이 조합원 자격을 갖추지 못하여 조합원 지위에 있지 않게 된 시점 등을 심리하여 피고들의 부담금 지급의무의 존부 및 그 범위를 판단하였어야 했다. 그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 피고들이 조합원 자격을 갖추지 못하였거나 조합원 자격을 상실하였는지 여부와 상관없이 이 사건 각 조합가입계약에서 정한 1차, 2차, 3차 부담금을 모두 납부할 의무가 있다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채 지역주택조합의 규약 및 이 사건 각 조합가입계약상 부담금 납입 의무에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친

잘못이 있다(다만 원고는 피고들이 조합원 지위에 있지 않더라도, 조합원의 지위를 상실한 경우의 부담금 환급절차 등을 정한 이 사건 각 조합가입계약 제10조 제4항 및 조합 규약 제12조 제4항에 따라 미지급 부담금 및 그 연체료를 청구할 수 있다고도 주장하므로, 위 주장에 따라 피고들의 금전지급의무 존부를 판단하는 경우, 위 규정들의 의미와 그 법적 성격, 이에 따른 금전지급의무 발생시 지연손해금의 발생시기와 지연손해금을 등에 대하여도 심리·판단할 필요가 있음을 덧붙여 둔다).

나. 이 사건 각 조합가입계약이 적법하게 취소 또는 해제되었다는 주장에 관하여 원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 각 조합가입계약이 원고의 기망행위 또는 원고로부터 유발된 동기의 착오로 인해 체결된 것으로서 취소되었거나 또는 원고의 귀책사유로 인한 이행불능으로 해제되었다는 피고들의 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 아니하고 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 계약취소, 비법인사단의 법률관계, 이 사건 각 조합가입계약의 법적 성격 등에 관한 법리오해, 이유모순 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

## 2. 피고 1의 반소 부분

### 가. 조합원 지위 부존재 확인 청구 부분에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 피고 1의 반소 중 조합원 지위 부존재 확인 청구 부분은 확인의 이익이 없어 부적법하다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심 판단에 상고이유 주장과 같이 확인의 이익에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

나. 금전 청구 부분에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 피고 1의 반소 중 부당이득반환청구와 원상회복 및 손해배상청구를 모두 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유설시에 적절하지 않은 부분이 있지만 원심의 결론은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 관련 법령이나 이 사건 각 조합가입계약의 법적 성격 등에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

### 3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 1에 대한 본소 부분 및 피고 2, 피고 3에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고 1의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김재형

                  대법관            안철상

주    심            대법관            노정희

                  대법관            이흥구