

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024다326541 조합원지위확인

원고, 상고인 원고

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주 담당변호사 조상연 외 1인

피고, 피상고인 ○○○지역주택조합

소송대리인 법무법인 우리하나로

담당변호사 류제모 외 3인

원 심 판 결 대구고등법원 2024. 11. 26. 선고 2023나18271 판결

판 결 선 고 2025. 6. 26.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 제1, 2 상고이유에 대하여

가. 관련 규정

원고가 피고와 조합가입계약 체결 당시 시행되던 구 주택법(2014. 12. 31. 법률 제 12959호로 일부 개정되기 전의 것) 제32조 제1항은 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다고 정하고 있고, 같은 법 제32조 제5항은 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 하고 있다.

그 위임에 따라 구 주택법 시행령(2015. 3. 30. 대통령령 제26172호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법 시행령'이라고 한다) 제38조 제1항 제1호는 지역주택조합 조합원의 자격에 관하여 주택조합 설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 않거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자일 것과 주택조합 설립인가 신청일 현재 해당 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 자일 것을 요구하고 있다.

구 주택법 시행령 제38조 제2항은 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 본다고 정하고 있다.

구 주택법 시행규칙(2015. 7. 1. 국토교통부령 제213호로 일부 개정되기 전의 것) 제18조 제3항은 시장·군수 또는 구청장은 지역주택조합에 대하여 주택조합의 설립인가, 사업계획 승인, 조합주택에 대한 사용검사 또는 임시사용승인을 하고자 하는 경우에는 국토교통부장관에게 주택전산망에 의한 전산검색을 의뢰하여 구 주택법 시행령 제38조 제1항 제1호에서 정한 조합원 자격에 해당하는지 여부를 확인해야 한다고 정하고 있다.

나. 원심의 판단

1) 원고는 다음과 같이 주장하며 주위적으로 조합원 지위의 확인을, 예비적으로 기납입 분담금의 반환을 구한다. 즉, 원고가 부득이한 사유로 세대주 자격을 일시적으로 상실하였으므로 관할 구청장의 '세대주 자격 유지' 인정이 있기 전까지는 변경계약을 체결하거나 2차 분담금을 납부할 수 없었고, 관할 구청장의 '세대주 자격 유지' 인정이 있는 후에는 원고에게 변경계약 체결이나 2차 분담금 납부에 필요한 최소한의 기간이 주어지지 않았던 이상, 변경계약 미체결과 2차 분담금 미납을 원인으로 한 피고의 원고에 대한 조합원 제명결의는 무효이고, 설령 유효하더라도 기납입한 분담금에서 관할 구청장의 '세대주 자격유지' 인정이 있는 다음 날부터의 연체료를 공제한 나머지를 반환하여야 한다.

2) 원심은 판시와 같은 이유를 들어, 변경계약 미체결과 2차 분담금 미납을 이유로 한 피고의 원고에 대한 조합원 제명결의가 유효하다고 판단하여 원고의 주위적 청구를 기각하고, 피고가 제명된 원고에게 반환해야 하는 분담금의 범위는 납입받은 분담금에서 미납한 2차 분담금에 대한 납부기한 다음 날부터의 연체료 등을 공제한 나머지로 판단하여 원고의 예비적 청구를 일부 인용하였다.

가) 세대주 변경으로 인한 조합원 자격 상실은 원고 스스로 초래한 것으로서 그에 대한 책임도 원고에게 있다고 보아야 한다. 원고로서는 관할 구청장의 심사결과에 따라 조합원 지위의 유지 여부가 달라지는 불확실한 상황에 처해 있었다고 하더라도 우선 피고의 안내에 따라 변경계약 체결 및 분담금 납부의무를 이행하고, 만약 관할 구청장의 심사결과 조합원 자격을 상실한 것으로 판정될 경우 분담금을 반환받을 수도 있었으므로, 관할 구청장의 심사결과가 늦어진 것이 원고의 변경계약 체결이나 2차 분담금 납부의무

불이행에 관한 정당한 사유가 될 수 없다.

나) 피고가 제명결의 전에 원고에게 2018. 7. 16.부터 여러 차례 변경계약 체결과 2차 분담금의 납부를 최고하고 2018. 10. 10.까지 소명기회를 부여하였고, 원고는 그 전인 2018. 10. 8. '조합원 자격 유지'라는 관할 구청장의 심사결과를 통보받았으므로, 원고가 2018. 10. 10.까지 변경계약을 체결하고 2차 분담금을 납부하는 것이 객관적으로 불가능하였다고 볼 수 없다.

다. 대법원의 판단

1) 이 사건 기록에 의하면, 원고와 피고의 조합가입계약 제2조는 조합원 자격에 관하여 구 주택법 시행령 제38조 제1항 제1호와 동일한 내용을 규정하고 있고, 제14조 제3항은 '본 계약서에 표기되지 않은 내용에 대해서는 조합정관(규약)과 공사도급계약서 및 관련 법규와 일반관례에 따른다'고 규정하고 있는 사실, 피고 규약 제12조 제2항은 '관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다'고 규정하고 있는 사실을 알 수 있다.

2) 앞서 본 구 주택법령 내용, 지역주택조합제도가 무주택 또는 소형주택 세대주의 주택 마련을 통한 주거 안정을 꾀하기 위한 제도인 점 등을 보태어 보면, 세대주 자격의 일시적 상실 여부와 관련하여 구 주택법 시행령 제38조 제2항이 정한 '시장·군수·구청장 등의 인정'은 조합원 자격 유지 여부에 관한 분쟁 해결방법의 일환으로 조합원 자격 확인절차를 통해 객관적인 자료를 확인할 수 있는 시장·군수·구청장 등으로 하여금 감독관청 차원의 판단을 제시하도록 한 것에 불과하고, 그 시장·군수·구청장 등의 판단이 조합원 자격 유무에 직접적인 영향을 미친다고 할 수는 없다. 따라서 조합원은 객관적으로 '부득이한 사유로 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우'에 해당하면

구 주택법 시행령 제38조 제2항에 따른 시장·군수·구청장 등의 인정이 없더라도 조합원 자격을 그대로 유지한다고 보아야 한다.

3) 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 보면, 원심의 이유 설시에 일부 적절하지 않은 부분이 있으나, 원고가 변경계약 체결의무와 2차 분담금 납부의무를 불이행하였다고 보아 이를 이유로 한 피고의 원고에 대한 조합원 제명결의가 유효하고 (주위적 청구), 피고가 제명된 원고에게 반환해야 하는 분담금의 범위가 납입받은 분담금에서 미납한 2차 분담금에 대한 납부기한 다음 날부터의 연체료 등을 공제한 나머지라고 한(예비적 청구) 원심의 결론은 정당하여 수긍할 수 있다. 거기에 제1, 2 상고이유 주장과 같이 지역주택조합의 조합원 자격 상실이나 조합원 제명, 분담금의 반환 범위 등에 관한 법리를 오해하거나 판단을 유탈하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 제3 상고이유에 대하여

제3 상고이유 주장은 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 다투는 것에 지나지 않아 적법한 상고이유가 아니다. 기록에 비추어 살펴보아도 원심판결에 제3 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 임상필

주 심 대법관 오경미

대법관 권영준

대법관 박영재