

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다203221(본소) 분담금반환청구의 소
2023다203238(반소) 정산금

원고(반소피고), 피상고인

원고 1 외 3인

원고, 피상고인 원고 5 외 1인

원고들 소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 김건우

피고(반소원고), 상고인

○○지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 김경태 외 4인

원 심 판 결 부산고등법원 2022. 12. 8. 선고 2021나51884(본소), 2021나
591619(반소) 판결

판 결 선 고 2025. 10. 16.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 울산 남구 (주소 생략) 일원을 사업 시행구역으로 하여 주택건설사업을 시행하기 위해 설립된 지역주택조합이다.

나. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들 및 원고 5, 원고 6(이하 같이 부를 때는 '원고들'이라 한다)은 2014년 말부터 2015년 초 사이에 피고의 전신인 (가칭)○○ 지역주택조합 추진위원회와 이 사건 조합가입계약을 각 체결하였다.

다. 이 사건 조합가입계약에서는 원고들이 각자 총 분담금 2억 1,156만 원(원고 6은 2억 5,743만 원)을 납입하고 업무용역비 1,000만 원을 별도로 지급해야 하는 것으로 되어 있다. 이에 따라 피고에게, 원고 1, 원고 3은 각 41,156,000원, 원고 2, 원고 4는 각 51,756,000원, 원고 5는 73,490,000원, 원고 6은 87,157,000원을 각 분담금으로 납입하였고, 각 1,000만 원을 업무용역비로 지급하였다.

라. 이 사건 조합가입계약 제3조는 "조합원 자격 부적격(상실), 조합원 탈퇴(해지, 해제, 조합사업추진불가) 등의 사유로 조합원 납입금액을 환불 시 계약금은 경비 정산 후 환불되며, 업무용역비는 환불되지 않습니다."라고 정하였다. 피고의 조합규약 제12조 제4항에서는 "탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에

대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 추진비로 납부한 금액을 공제한 잔액을 환급 청구일로부터 30일 이내에 지급하되, 총회의 의결로 공제할 공동부담금 및 환급시기를 따로 정할 수 있다."라고 규정하고 있다.

마. 피고는 2019. 4. 28. 개최된 정기총회에서 '탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금(분담금 + 업무용역비) 중 전체 분담금의 20%와 업무용역비 100%를 제외한 잔액을 반환한다'는 내용으로 이 사건 의결을 하였다.

바. 이후 원고 6의 최종 분담금은 420,380,000원(업무용역비 포함)으로, 나머지 원고들의 최종 분담금은 각 342,179,000원(업무용역비 포함)으로 각 확정되었다.

사. 피고 조합 규약 제8조 제1호는 '주택조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주일 것'을 조합원 자격으로 정하였는데, 원고들은 이 사건 조합가입계약 체결 당시에는 세대주 지위를 갖추고 있었으나 이 사건 의결 이후인 2019년 6월부터 2019년 11월까지 사이에 세대주 지위를 상실하였다.

2. 판단

가. 원심은 그 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

피고 조합규약 제12조 제4항에 따라 이 사건 의결에서 공제금을 정한 것은, 조합원의 지위 상실로 인하여 실제 피고에게 손해가 발생하였는지 여부 및 손해액 확정에 관한 분쟁을 예방함과 동시에 조합원들에게 심리적 부담을 주어 조합원 자격을 유지할 의무를 이행하도록 강제하는 효과도 있으므로 손해배상액의 예정에 해당한다. 이 사건 의결과 같은 합동행위로 손해배상액을 예정한 경우에도 손해배상의 예정액을 감액할

수 있는 민법 제398조 제2항이 적용되고, 이 사건 의결의 목적, 원고들과 피고의 지위, 계약금을 전체 매매대금의 10% 정도로 정하는 거래관행 등에 비추어 볼 때, 이 사건 의결에서 전체 분담금의 20%를 공제금으로 정한 것은 부당히 과다하므로, 이를 전체 분담금의 10%로 감액함이 타당하다.

나. 원심판결의 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이유 중 손해 배상예정액 감액 사유 부분에 다소 부적절한 부분이 보이나 원심의 결론은 정당한 것으로 받아들일 수 있고, 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 손해배상액 예정의 성립과 비법인사단 총회 결의의 해석 또는 민법 제398조 제2항의 적용범위 및 감액 요건 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신숙희

주 심 대법관 노태악

 대법관 서경환

대법관 마용주