

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2025다213488 매매잔금 등 청구의 소

원고, 상고인 겸 피상고인

○○○ 지역주택조합

소송대리인 법무법인 천지로 담당변호사 정성원

피고, 피상고인 피고 1 외 4인

피고, 상고인 피고 6

피고, 피상고인 피고 7 외 4인

피고 2, 4, 9, 10의 소송대리인 법무법인 당찬 담당변호사 박서이

피고 11의 소송대리인 변호사 박병훈 외 1인

원 심 판 결 대전고등법원 2025. 5. 14. 선고 2024나14761 판결

판 결 선 고 2026. 4. 30.

주 문

원심판결 중 피고 6을 제외한 나머지 피고들에 대한 위약금 청구에 관한 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대전고등법원에 환송한다.

원고의 나머지 상고 및 피고 6의 상고를 모두 기각한다.

원고와 피고 6 사이에 생긴 상고비용은 피고 6이 부담한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 천안시 (주소 생략) 일원을 사업시행구역으로 하여 주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위해 설립된 지역주택조합이다.

나. 피고들은 원고와 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 1세대를 공급받기 위하여 원고의 조합원으로 가입하기로 하는 계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 각 체결하면서 공급받을 아파트의 동·호수를 특정하지 않고 조합원의 동·호수 배정은 주택건설사업계획승인 이후 조합원총회에서 배정방법 등을 정하여 공개추첨하기로 하였다. 피고들은 이 사건 조합가입계약에 따른 분담금 중 계약금 일부를 납부하였다.

다. 이 사건 조합가입계약은 조합원이 공급받을 아파트의 층수(1층, 2층, 3층, 1층 내지 3층을 제외한 나머지 층은 기준층)에 따라 분담금 총액을 달리 정하였는데, 분담금 총액이 가장 높은 층은 기준층이고, 가장 낮은 층은 1층이다. 다만 층수와 관계없이 분담금 중 계약금, 중도금 액수는 모두 동일하고, 잔금 액수만 기준층과 1, 2, 3층에 따라 차이가 있을 뿐이다.

라. 이 사건 조합가입계약 제10조 제3항에는 '조합원 자격을 상실하거나 탈퇴하는 경우, 조합원이 기납입한 조합원분담금 중 원고에게 귀속되는 위약금(조합원분담금 총 약 정금의 10%), 업무추진비, 원고가 대납한 중도금 대출이자 및 연체이자를 공제한 납입

원금만을 환불한다'라는 내용이 기재되어 있고(이하 '이 사건 환불규정'이라 한다), 원고 조합규약 제12조 제4항에는 '탈퇴, 조합원 자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 해당 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동분담금 및 위약금(조합원분담금 총 약정금의 10%), 업무추진비, 조합이 대납한 중도금대출이자 및 연체이자 등을 공제한 잔액을 (무이자)환불한다'는 내용이 기재되어 있다.

마. 원고는 2015. 10. 13.경 지역주택조합설립인가 신청을 하여 2015. 12. 9. 조합설립인가를 받았고, 2023. 7. 14. 주택건설사업계획승인신청을 하여 2024. 4. 9. 주택건설사업계획승인을 받았다.

바. 피고 6을 제외한 나머지 피고들(이하 '나머지 피고들'이라 한다)은 분담금 중 계약금 미납분에 대한 이행기 도래 전에 원고의 조합원 자격을 상실하였는데, 피고 1, 피고 2, 피고 7, 피고 9, 피고 11(이하 '피고 1 등'이라 한다)은 조합설립인가일부터 3년 내에 조합원 자격을 상실하였고, 피고 3, 피고 4, 피고 5, 피고 8, 피고 10(이하 '피고 3 등'이라 한다)은 조합설립인가일부터 3년이 지난 이후에 조합원 자격을 상실하였다.

## 2. 원고의 나머지 피고들에 대한 위약금 청구에 관한 판단

### 가. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하면서 피고 1 등에 대하여 원고의 위약금 청구를 각각 일부 인용하고, 피고 3 등에 대하여 원고의 위약금 청구를 기각하였다.

1) 원고는 이 사건 환불규정을 근거로 피고 1 등에게 위약금을 청구할 수 있다. 다만 약관인 이 사건 환불규정은 위약금의 산정 방식을 '조합원분담금 총 약정금의 10%'로 규정하고 있는데, 이 사건 조합가입계약에 따른 총 분담금의 액수는 해당 조합원이

배정받은 세대의 동·호수에 따른 층수에 따라 달라져(제7조 제1항), 동·호수 배정 전에 위약금 지급 사유가 발생할 경우 액수를 산정할 방법이 없다. 따라서 「약관의 규제에 관한 법률」에 따라 조합원에게 유리하고 원고 조합에게 불리하도록 조합원분담금 총 약정금은 '조합원 자격 상실 당시 이미 이행기가 도래한 분담금'으로 해석하는 것이 타당하다.

2) 주택조합이 설립인가를 받은 이후 3년이 경과할 때까지 사업계획승인을 받지 못하면 주택조합의 사업추진 기간이 합리적으로 예상 가능한 기간을 넘어 지나치게 장기화 되는 것이라고 평가할 수 있으므로, 이때에는 주택조합이 조합원들의 자격상실에 대한 책임을 물을 수 없다고 보는 것이 타당하다. 따라서 원고는 조합설립인가일로부터 3년이 지나서 조합원 자격을 상실한 피고 3 등에게 위약금의 지급을 구할 수 없다.

나. 피고 1 등에 대한 상고이유에 관한 판단(제1 상고이유)

1) 약관은 신의성실의 원칙에 따라 해당 약관의 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석하되, 개별 계약 당사자가 의도한 목적이나 의사를 참작하지 않고 평균적 고객의 이해가능성을 기준으로 객관적·확일적으로 해석하여야 한다. 그리고 특정 약관 조항을 그 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석하기 위해서는 특별한 사정이 없는 한 그 약관 조항의 문언이 갖는 의미뿐만 아니라 그 약관 조항이 전체적인 논리적 맥락 속에서 갖는 의미도 고려해야 한다. 위와 같은 해석을 거친 후에도 약관 조항이 객관적으로 다의적으로 해석되고 각각의 해석이 합리성이 있는 등 해당 약관의 뜻이 명확하지 않은 경우에는 고객에게 유리하게 해석하여야 한다(대법원 2024. 1. 25. 선고 2023다283913 판결 등 참조).

2) 원심판결 이유를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 환불규정 중 '조합원

분담금 총 약정금'은 분담금 총액이 가장 적은 1층의 분담금 총액이라고 판단된다. 그 이유는 다음과 같다.

가) 이 사건 환불규정 중 '조합원분담금 총 약정금'에서 총 약정금은 문언상 약정을 통하여 정한 금액 전체로 해석되고, 이는 이행기 도래 여부와는 관련이 없다.

나) 이 사건 조합가입계약에서는 아파트의 층수(기준층, 3층, 2층, 1층)에 따라 분담금 총액을 각각 특정하였으므로, 평균적 고객의 이해가능성 등에 비추어 보더라도 분담금 총액이 위와 같은 4가지 경우 중 어느 하나에 해당한다는 점을 알 수 있다.

다) 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고(민법 제398조 제4항), 이 사건 조합가입계약과 조합규약 문언의 전체적 취지, 지역주택조합 사업의 특성과 사업 수행을 위한 분담금의 중요성, 조합원 자격 상실 방법을 악용하여 분담금 납부의무를 벗어나려고 하는 시도를 방지할 필요성 등을 고려할 때, 이 사건 환불규정은 손해배상의 예정에 해당한다. 손해배상액의 예정은 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정해두는 것으로서, 손해의 발생사실과 손해액에 대한 증명곤란을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결함과 함께 채무자에게 심리적으로 경고를 함으로써 채무이행을 확보하려는 데에 그 기능이나 목적이 있다(대법원 2023. 8. 18. 선고 2022다227619 판결 등 참조). 따라서 채권자의 실제 손해액 또는 예상 손해액에 미치지 못하거나 채무자에게 심리적으로 경고를 주기 어려울 정도로 너무 적은 액수를 손해배상의 예정액이라고 해석하면, 이 사건 환불규정에서 위약금을 정한 목적과 취지에 어긋나게 된다.

라) 조합원이 공급받을 아파트의 동·호수는 주택건설사업계획 승인 이후 공개추첨으로 결정하므로, 동·호수 배정 이전에는 향후 특정한 액수의 약정금으로 확정될 가

능성이 있는 금액, 즉 1층의 분담금 총액 이상 기준층의 분담금 총액 이하라는 점이 결정된다. 동·호수 배정 이전 단계에서 조합원은 장래 공개추첨에 따라 1층, 2층, 3층 및 기준층을 배정 받을 가능성이 열려 있는 점, 조합원의 분담금 총액이 1층의 분담금 총액보다 낮아질 수 없는 점 등을 고려할 때, 동·호수 배정 이전에 위약금 지급 사유가 발생한 경우 고객인 조합원에게 유리하게 분담금 총액이 가장 적은 1층의 분담금 총액을 기준으로 위약금을 산정하는 것이 합리적이다.

3) 그런데도 원심은 판시와 같은 사정만을 들어 이 사건 환불규정 중 '조합원분담금 총 약정금'을 '조합원 자격 상실 당시 이미 이행기가 도래한 분담금'으로 해석하였다. 이러한 원심 판단에는 약관의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 원고의 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

다. 피고 3 등에 대한 상고이유에 관한 판단(제2 상고이유)

1) 채무불이행으로 인한 손해배상액의 예정이 있는 경우에는 채권자는 채무불이행 사실만 증명하면 손해의 발생 및 그 액을 증명하지 아니하고 예정배상액을 청구할 수 있고, 채무자는 채권자와 사이에 채무불이행에 있어 채무자의 귀책사유를 묻지 아니한다는 약정을 하지 아니한 이상 자신의 귀책사유가 없음을 주장·증명함으로써 예정배상액의 지급책임을 면할 수 있다(대법원 2007. 12. 27. 선고 2006다9408 판결 등 참조).

2) 원심판결 이유를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고 3 등에 대하여 위약금 면제를 인정한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

가) 지역주택조합 사업은 조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고 그 후 조합설립인가를 받아 소유권을 확보

하고 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 있음은 어느 정도 예상할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 등 참조). 이를 고려하여 이 사건 조합가입계약에서도 사업 내용과 분담금 납부일정이 추후 인·허가 과정에서 변경될 수 있음을 표시하고(제2, 7조), 조합설립인가 시거나 주택건설사업계획승인 시기 및 조합원에 대한 아파트 공급 시기 등을 명시적으로 특정하지 아니하였다.

나) 원고가 진행하는 이 사건 사업이 지연된 것으로 보이는 하나, 원고가 2023. 7. 14. 주택건설사업계획승인신청을 하고 2024. 4. 9. 주택건설사업계획승인을 받는 등 위 사업은 절차대로 진행되고 있는 것으로 보이고, 달리 그 사업이 무산될 우려가 있다는 사정은 드러나지 않는다. 지역주택조합은 비법인사단으로 지역주택조합 사업의 위험과 결과는 지역주택조합의 구성원인 모든 조합원이 부담하여야 하는 측면이 있으므로, 비록 사업이 다소 지연되었다는 이유로 계약의 구속력으로부터 쉽게 벗어나는 것은 바람직하지 않다.

다) 결국 원고가 주택조합설립인가를 받은 날부터 3년 내에 사업계획승인을 받지 못한 것 등만으로 위약금을 면제할 만큼 조합원들의 조합원 자격 유지의무 위반에 대한 귀책사유를 부정하기 어렵다.

라) 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하도록 한 주택법 제14조의2는 주택법이 2020. 1. 23. 법률 제16870호로 개정되면서 신설된 것이다. 그 개정이유는 '장시간

사업 지연 시 해산 절차 마련 등을 통해 조합원의 재산권을 보호하고, 사업 추진의 투명성과 안정성을 제고하기 위함'이고, 3년이 경과한 이후에 조합원들의 계약상 책임을 면해주기 위한 것으로 볼 수 없다.

마) 원심의 판단대로라면, 조합설립인가일부터 3년 내에 사업계획승인을 얻지 못한 지역주택조합에서는 조합원들의 총의에 의한 지역주택조합 사업 진행 여부에 대한 결정과 상관없이, 위 3년이 지난 시점에서부터 조합원 자격을 상실한 조합원들의 위약금 지급 책임이 면제되어, 조합원의 이탈과 지역주택조합 사업의 실패를 유발 또는 심화시킬 우려가 있고, 그로 인한 피해는 위 사업 진행을 원하는 나머지 조합원들에게 돌아갈 수밖에 없다. 이는 원심이 피고 3 등의 위약금 지급 책임의 면제 근거로 삼은 주택법 제14조의2의 입법취지와도 맞지 않는다.

3) 그런데도 원심은 피고 3 등의 귀책사유 부존재를 인정하기 부족한 판시와 같은 이유만을 들어 조합설립인가일부터 3년이 지난 이후에 조합원 자격을 상실한 조합원들에 대하여는 원고가 위약금의 지급을 구할 수 없다고 판단하였다. 이러한 원심 판단에는 손해배상액 예정에서의 귀책사유 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 원고의 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

### 3. 원고의 피고 6에 대한 분담금 지급 청구에 관한 판단(피고 6의 상고이유 관련)

원심은 판시와 같은 이유로, 피고 6은 이 사건 조합가입계약에 따른 분담금 중 미납된 계약금을 지급할 의무가 있고, 피고 6의 주장에 따른 조합원 자격 상실일이 분담금의 이행기가 이미 도래한 이후이므로 분담금의 이행의무가 없다고 볼 수 없으며, 추가 분담금에 관한 사기 및 착오 취소나 토지소유권 미확보로 인한 사기 및 착오 취소 관련 피고 6의 주장을 모두 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 신의성실의 원칙 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

#### 4. 원고의 나머지 피고들에 대한 분담금 지급 청구에 관한 판단

원고는 원심판결 중 나머지 피고들에 대한 원고 패소 부분 전부에 대하여 상고하였으나, 분담금 지급 청구 부분에 관하여는 상고장과 상고이유서에 구체적 불복이유의 기재가 없다.

#### 5. 결론

그러므로 원심판결 중 나머지 피고들에 대한 위약금 청구에 관한 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 나머지 상고 및 피고 6의 상고를 모두 기각하고, 원고와 피고 6 사이의 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            오석준

                  대법관            이흥구

                  대법관            노경필

주    심            대법관            이숙연