

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2026다203000 분담금 반환

원고, 피상고인 원고 1 외 2인

원고들 소송대리인 변호사 여인협

피고, 상고인 주식회사 ○○○신탁

소송대리인 법무법인 영민

담당변호사 장민수 외 2인

원 심 판 결 대구지방법원 2026. 3. 26. 선고 2025나302871 판결

판 결 선 고 2026. 8. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대구지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고들은 △△△지역주택조합 추진위원회와 사이에서 조합가입계약을 체결하고 조합원 분담금을 납부하였다가, 2022. 8. 29. 설립인가를 받아 위 추진위원회의 권리·의무를 승계한 제1심공동피고 △△△지역주택조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)을 상대로 계약 무효에 따른 부당이득반환소송을 제기하여 분담금 상당의 금전 지급을 명하는 화해권고결정을 받아, 그 화해권고결정이 그대로 확정되었다.

나. 피고는 이 사건 조합과 사이에, 이 사건 조합이 시행하는 구미시 □□읍 (이하 생략) 일원의 공동주택 신축 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)과 관련하여 조합원 분담금 등 자금관리 업무를 위임받는 내용의 자금관리 대리사무계약(이하 '이 사건 대리사무계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 대리사무계약은 자금관리계좌의 집행기준 및 지급방법에 관하여 다음과 같이 정하고 있다. ① '조합원 분담금 관리계좌'에 입금된 자금은, 전체 예정세대수 50% 이상의 조합원 모집 등 요건 충족을 전제로 '운영계좌'로 이체한 후 집행한다(제13조 제1항). ② 자금관리계좌의 자금집행순서는 원칙적으로 조합원 환불금 등을 최선 순위로 한다(제13조 제4항). ③ 피고는 제4항 규정에도 불구하고 향후 현금수지의 부족분이 예상되거나 차기 집행될 선순위 자금의 집행에 영향이 있다고 판단하는 경우 요청받은 자금집행을 보류할 수 있다(제13조 제6항, 이하 '이 사건 조항'이라 한다).

라. 원고들은 이 사건 조합을 상대로 보유하고 있는 확정된 분담금 상당의 금전지급청구권에 기초하여, 이 사건 조합이 이 사건 대리사무계약에 따라 피고에 대하여 가지는 일체의 채권에 대한 채권압류 및 추심명령(대구지방법원 김천지원 2023타채 18099, 이하 '이 사건 채권압류 및 추심명령'이라 한다)을 받았고, 이 사건 채권압류 및

추심명령은 그 무렵 제3채무자인 피고에게 송달되었다.

마. 원고들은, 이 사건 조합과 그 업무대행사인 제1심공동피고 주식회사 □□□개발(이하 '제1심공동피고 2 회사'라 한다)을 상대로 이 사건 대리사무계약에 따라 피고에 대하여 이 사건 조합의 지급의무가 확정된 위 금전을 원고들에게 집행하는 것에 관한 자금집행요청의 의사표시 이행을 구하고, 피고를 상대로 위 돈을 추심금으로 지급할 것을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

바. 제1심법원은 원고들의 이 사건 조합, 제1심공동피고 2 회사 및 피고에 대한 청구를 전부 인용하였고 이에 대하여 피고만이 제1심판결에 대하여 항소하여, 제1심판결 중 이 사건 조합과 제1심공동피고 2 회사에 대한 부분은 그대로 확정되었다.

2. 원심의 판단

원심은 다음과 같은 이유로 피고가 이 사건 조합에 따른 보류권을 내세워 원고들의 청구를 거절할 수 없다고 판단하여, 원고들의 피고에 대한 추심금 청구를 인용한 제1심판결을 그대로 유지하였다. ① 이 사건 대리사무계약 제13조 제4항은 원고들이 반환을 구하는 분담금 상당의 금전인 '조합원 환불금'을 최선순위의 자금집행 대상으로 정하고 있으므로, 피고가 해당 금전을 집행한다고 하더라도 이 사건 조합에서 자금집행의 보류 사유로 정하고 있는 '차기 선순위 자금의 집행에 영향이 있는 경우'의 문제는 발생하지 않는다. ② 이 사건 사업이 무산되었다거나, 향후 분양이 진행되었다고 환불금을 반환할 수 없을 정도로 분양이 불투명하다는 점에 대한 증거가 부족하므로, 이 사건 조합에서 자금집행의 보류 사유로 정하고 있는 '향후 현금수지의 부족분이 예상되는 경우'에도 해당하지 않는다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

가. 지역주택조합과 조합원 사이의 법률관계는 주택법령, 조합 규약, 조합과 조합원 사이의 조합가입계약 등 약정에 따라 규율되는데, 적법하게 조합원 지위를 상실한 경우 납부한 분담금 반환 범위, 방법 등이 정해져 있다면 이에 따라야 하고, 지역주택조합 설립 이전 단계의 모집주체와 조합원들 사이에서도 마찬가지이다. 지역주택조합 또는 지역주택조합 설립인가를 받기 위한 추진위원회 등(이하 '지역주택조합 등'이라 한다)이 주택법 제11조의2 제1, 2, 3항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자와 사이에 '자금의 보관 및 그와 관련된 업무'를 대행하도록 자금관리 대리사무계약을 체결하여 자금집행의 절차와 요건을 정하는 것은 신탁업자가 조합원 분담금 등의 자금 관리업무를 수행하고 추진위원회 등의 임의적인 집행을 방지하며 자금집행의 투명성과 적법성을 담보하기 위함이다. 지역주택조합 등의 채권자가 지역주택조합 등이 자금관리 대리사무계약에 따라 신탁업자에 대하여 가지는 일체의 채권에 대하여 채권압류 및 추심명령을 받아 그에 따라 추심금을 청구하는 경우 신탁업자는 자금집행의 절차, 요건, 범위에 관한 추진위원회와 사이의 자금관리 대리사무계약 조항 등 채권이 압류되기 전에 압류채무자인 지역주택조합 등에게 대항할 수 있었던 사유로 압류채권자에게 대항할 수 있다(대법원 2023. 4. 13. 선고 2022다244836 판결, 대법원 2023. 5. 18. 선고 2022다265987 판결, 대법원 2026. 5. 8. 선고 2025다220625 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하여 인정되는 다음의 사정을 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 조항에서 정한 자금집행 보류 사유가 인정된다고 볼 여지가 충분하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 위 사유를 들어 압류채권자인 원고들에게

대항할 수 있다고 할 것이다.

1) 이 사건 대리사무계약은 '피고가 이 사건 사업의 자금관리를 위하여 신청금 관리계좌, 조합원 분담금 관리계좌, 조합원 업무대행비 관리계좌, 일반 분양금 관리계좌, 운영계좌 등과 같은 자금관리계좌를 단독으로 개설하여 자금을 운용할 수 있다'고 규정하고 있다(제10조 제1항).

2) 이 사건 대리사무계약은 자금관리계좌의 자금집행 순서를 정하면서 조합원 환불금은 물론이고 이 사건 사업과 관련한 제세공과금 및 각종 분·부담금, 신탁 및 대리 사무보수 등도 함께 최선순위로 하면서, 이 사건 조합 또는 제1심공동피고 2 회사의 채권자로부터 채권압류나 가압류 등과 같은 권리제한사항이 발생하는 경우 피고는 요청받은 자금집행을 유보할 수 있다고 규정하고 있다(제13조 제4항). 이와 같이 조합원 환불금만이 단독으로 최선순위 자금집행 대상이 아님은 물론이고 권리제한사항의 발생을 전제로 한 자금집행 유보가 규정되어 있는 것은, 이 사건 조항에서 자금집행의 보류 사유로 정하고 있는 '향후 현금수지의 부족분이 예상되는 경우'와 밀접하게 관련 된다고 여겨지는바, 결국 이 사건 조항은 위와 같은 조합원 환불금에 관하여서도 적용 된다고 봄이 합리적이다.

3) 이 사건 대리사무계약에 따라 피고 명의로 개설된 자금관리계좌의 잔액 합계는 2025. 12.경 271,405,373원인 반면에, 이 사건 조합의 채권자들로부터의 권리제한사항 금액 합계는 2025. 12.경 3,401,491,324원에 이르는 것으로 보인다. 이와 같은 자금관리계좌의 잔액과 권리제한사항의 금액 간 현저한 불균형은, 이 사건 조항에서 정한 '향후 현금수지의 부족분이 예상되는 경우'에 관한 중요한 사정으로 평가될 수 있다.

다. 그런데도 원심은 판시와 같은 이유로 피고에게 이 사건 조항에 따른 자금집행

보류권이 인정될 수 없다고 단정하였다. 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나, 지역주택조합과 신탁회사 사이에 체결되는 자금관리 대리사무계약상 자금집행의 보류 사유와 그 해석에 관한 법리를 오해하고, 판단을 누락하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

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

재판장 대법관 천대엽

 대법관 서경환

주 심 대법관 신숙희

 대법관 마용주