

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2022다228575 조합비반환 등
원고, 피상고인 원고
피고, 상고인 부산연산지역주택조합
소송대리인 변호사 조현기
원 심 판 결 부산지방법원 2022. 3. 16. 선고 2021나47448 판결
판 결 선 고 2022. 10. 14.

주 문

원심판결 중 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 주택법(2020. 1. 23. 법률 제16870호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제11조는 지역주택조합을 설립하는 경우에 관할 자치단체장으로부터 인가를 받아야 함을 규정하였고(제1항), 지역주택조합의 설립 방법·절차와 운영·관리 등에 필요한 사항은 대통

령령으로 정하도록 하였다(제7항). 주택법 제11조의 위임에 따라 주택법 시행령(2019. 10. 22. 대통령령 제30146호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제20조는 지역주택조합의 설립인가신청 시 필수 제출서류로 '조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약'을 규정하였고(제1항), 조합규약의 필수적 기재사항으로 '조합원의 자격에 관한 사항', '조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항'을 명시하였다(제2항 제2호, 제4호).

이와 같이 지역주택조합을 설립하기 위해서는 조합규약의 필수적 기재사항으로 '조합원의 자격에 관한 사항' 등을 명시하도록 하여 이를 지역주택조합 설립인가의 조건이자 필수적인 요건으로 강제하고 있는바, 이는 지역주택조합의 조합원 자격 제한을 통하여 무주택 세대주와 그 세대원들의 주거 안정을 보호할 필요성을 비롯한 지역주택조합의 특성·목적·역할·기능에 내재된 공공성, 주택건설사업을 장기간 동안 시행하는 과정에서 조합원들의 권리·의무에 직접적인 영향을 미치는 사항에 대하여 소수 임원의 전횡을 사전에 방지하고 이를 통해 지역주택조합과 그 조합원들을 보호하기 위한 관련 법령의 입법취지와 목적 등에 비추어 뒷받침된다(대법원 2022. 8. 25. 선고 2021다231734 판결 참조).

나. 주택법에 따른 지역주택조합과 조합가입계약을 체결하면서 분담금은 조합이 지정하는 신탁회사 명의로 개설된 단독계좌에 개별적으로 입금시킴을 원칙으로 하고 이외의 계좌에 입금된 분담금은 인정하지 않으며 그로 인하여 발생한 금융사고에 대하여는 조합원이 전적으로 모든 책임을 진다고 정한 경우, 그 지역주택조합은 조합원에게 분담금 지급을 청구할 때 조합가입계약에 정한 바에 따라 신탁회사 명의 계좌로 납부하도록 요구할 수 있을 뿐 조합에게 직접 지급하도록 요구할 수 없고, 변제 수령권한도 없다(대법원 2022. 6. 9. 선고 2021다270494 판결 등 참조).

2. 사안의 개요와 원심의 판단

가. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 아래와 같은 사실을 알 수 있다.

1) 소외 1은 2016. 7. 12.경 주택법에 따라 설립된 지역주택조합인 피고와 사이에 피고의 사업구역에 건설되는 아파트 (동호수 생략)을 공급받기로 하는 주택조합 가입 계약을 체결하였다.

2) 원고는 2017. 2. 28.경 피고와 사이에 소외 1이 계약했던 위 (동호수 생략)을 공급받기로 하는 주택조합 가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 계약에 따르면 ① 원고는 주택건설 사업에 필요한 사업비용을 분담금 및 업무추진비 납부 일정에 따라 납부하여야 하는데, 부산은행에 개설된 예금주 아시아신탁 주식회사 명의의 특정 계좌(이하 '피고 지정 계좌'라고 한다)에 조합원인 원고 본인 실명으로 입금하여야 하고 다른 계좌에 입금된 것은 일체 인정하지 않으며, ② 원고는 분담금 및 업무추진비로서 계약금 1차, 2차 합계 36,000,000원(2차 계약금은 조합설립 인가시까지 납부하여야 한다)을 납부하는 외에도 토지분담금, 건축분담금, 잔금을 분납하여야 하고, ③ 피고는 원고가 위 계약 내용을 성실히 이행하지 않았을 경우 이행의 최고 없이 즉시 계약을 해제·해지할 수 있고 이 때 원고는 피고 조합의 조합원 자격이 자동으로 상실되며, 위와 같은 경우 피고가 원고의 조합원 자격을 박탈, 제명 처분을 하여도 이의를 제기하지 않기로 하였으며, ④ 원고가 위와 같이 제명되었을 경우 이미 불입한 납입금 중 계약금 및 업무대행료 등을 제외한 금원만을 환불받기로 약정하였다.

3) 피고의 조합규약에는, ① 원칙적으로 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없고

(제13조 제1항), ② 피고의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 조합원 분담금 등으로 조달하고(제37조 제1호), ③ 조합원 분담금은 공평하게 부과하여야 하며(제38조 제1항), ④ 조합원 분담금은 피고 조합의 사업목적 외에는 사용할 수 없고, 피고 조합이 지정한 금융기관에 예치하여야 함(제39조 제1항, 제2항)을 규정하고 있다.

4) 원고는 2017. 3. 22. 피고 지정 계좌로 4,000,000원을 입금하였고, 같은 날 소외 1 명의 계좌로 36,000,000원을 입금하였다.

5) 피고는 2019. 7. 10. 원고에게 '원고가 분담금 및 업무추진비(1차, 2차 계약금)를 완납하지 않았다'는 등의 이유로 원고를 피고 조합원에서 제명한다는 조합원 제명통보서를 발송함으로써 이 사건 조합가입계약을 해지한다는 취지의 통보를 하였다.

6) 한편, 2017. 2.경부터 2019. 3.경까지 피고의 조합장으로 재직했던 소외 2는 위 제명 통보일인 2019. 7. 10. 원고를 입금자로 기재하여 피고 지정 계좌로 36,000,000원을 입금하였다.

나. 원심 판단

원심은, 이 사건 조합가입계약은 장래를 향하여 해소되고, 피고는 원고에게 이 사건 조합가입계약이 해소됨에 따른 환불금으로 원고가 지급한 계약금 원금인 40,000,000원 전액을 반환할 의무가 있다고 판단하였다. 그 이유로, 조합규약상 조합과 조합원의 합치된 의사에 따른 임의탈퇴의 길을 열어두고 있는 점, 피고 조합이 원고를 제명하고 이 사건 소송에서 일관하여 원고의 조합원 지위를 부정하고 있기 때문에 적어도 장래를 향하여 원고의 조합원 지위를 유지할 수 없다는 점에서 쌍방의 의견이 일치하는데, 이 경우 원고의 귀책사유로 이 사건 조합가입계약이 해지된 것이 아니므로 조합규약과 이 사건 조합가입계약이 정한 공제 등 정산방법이 적용되지 않는다는 것을

들었다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 수긍할 수 없다.

가. 앞서 본 피고의 조합규약 제13조 제1항은 원칙적으로 조합원의 임의 탈퇴를 불허하고 있으므로 원고는 주택법령 및 이를 근거로 제정된 조합규약에 정해진 조합탈퇴 사유에 해당하지 않는 한 임의 탈퇴를 주장할 수 없다. 조합가입계약을 합의해지하였다는 주장도 마찬가지로 마찬가지이다.

나. 피고는 일관하여 원고의 분담금 미납을 이유로 피고 규약에 따라 원고를 제명하였다고 주장하고 있을 뿐이어서, 원고의 임의 탈퇴에 동의한 것으로 볼 수도 없다.

다. 원고가 2017. 3. 22. 피고 지정 계좌가 아닌 소외 1 명의 계좌로 36,000,000원을 입금한 것을 피고 조합에 대한 분담금의 입금으로 인정할 수 없고, 피고 조합이 원고에게 제명 통보를 한 날 소외 2가 원고를 입금자로 기재하여 피고 지정 계좌로 금원을 입금하였더라도 이는 '원고'가 입금한 것으로 볼 수도 없다(원심이 인정한 바에 따르면 소외 2는 제1심 법정에서 '도의적 책임을 지기 위하여' 위와 같이 입금하였다고 증언하였고 이는 소외 2가 원고와 무관하게 임의로 입금한 것으로 보아야 할 것이다).

라. 따라서 원고는 이 사건 조합가입계약에서 정한 분담금을 납부하지 않은 자에 해당하고, 피고는 이를 이유로 원고에게 반복하여 제명 통보를 하였는바, 그에 따라 이 사건 조합가입계약은 원고의 귀책사유로 해지되었다고 봄이 상당하다(이 경우 원고에게 반환할 금액은 이 사건 조합가입계약에서 정한 방법에 따라 계산된다).

마. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 조합가입계약이 원고와 피고의

합치된 의사에 따라 해소되었다고 판단하여 원고 주장 금액 전액의 반환을 명하였는
바, 원심의 판단에는 당사자의 의사해석이나 조합가입계약의 해지에 관한 법리를 오해
하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소부분을
파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여
대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽

 대법관 조재연

주 심 대법관 민유숙

 대법관 이동원