

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2023다209403 부당이득금
원고, 피상고인 원고
소송대리인 변호사 정혁
피고, 상고인 ○○○지역주택조합
소송대리인 변호사 이동기
원 심 판 결 광주지방법원 2023. 1. 12. 선고 2021나69171 판결
판 결 선 고 2025. 1. 9.

주 문

원심판결의 피고 패소 부분 중 30,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 부분을 파기하
고, 이 부분 사건을 광주지방법원에 환송한다.
나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 1차 계약금 30,000,000원 상당의 부당이득반환청구 부분에 대한 상고이유에 관한

판단

가. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 원고가 이 사건 가입계약 체결 당시 조합원 자격 요건을 갖추지 못하였다는 사정만으로 이 사건 가입계약이 당연 무효가 되는 것은 아니지만, 피고의 지역주택조합설립인가 신청일까지도 조합원 자격 요건을 갖추지 못하여 조합원 지위를 취득하지 못한 이상 원고의 분담금 납부의무는 소멸한다. 피고가 지역주택조합설립인가 신청일 후에 원고로부터 납부받은 분담금은 법률상 원인 없는 부당이득에 해당하므로 이를 원고에게 반환하여야 한다.

나. 대법원의 판단

1) 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 받아들이기 어렵다.

가) 지역주택조합의 조합원 자격에 관한 주택법령의 규정은 효력규정이라고 할 수 없어 당사자 사이에 이를 위반한 약정을 하였다고 하더라도 그 약정이 당연히 무효라고 할 수는 없다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다17954 판결, 대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다5547 판결 등 참조). 조합원 자격 요건을 갖추지 못한 채 조합가입계약을 체결하고서 주택조합설립인가 신청일까지도 조합원 자격 요건을 충족하지 못하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 조합가입계약이 무효가 되는 것은 아니다. 또한 조합가입계약을 체결하였으나 그 당시는 물론 주택조합설립인가 신청일까지도 조합원 자격 요건을 충족하지 못하여 조합원 지위를 취득하지 못한 경우 그 효력은 장래에 향해서만 미치므로, 그와 같은 사람은 주택조합설립인가 신청일 이후 이행기가 도래하는 분담금을 납부할 의무를 면하지만, 그 전에 발생하여 이행기가 도래한 분담금은 이를 납부할 의무가 있다(대법원 2022. 7. 14. 선고 2021다281999, 282008 판결 등 참조).

나) 원심판결의 이유를 이러한 법리에 비추어 살펴본다. 원고가 피고의 조합설립인가 신청일 후에 납부한 분담금 중 1차 계약금은 피고의 조합설립인가 신청일 전에 이행기가 도래한 분담금에 해당한다. 원고가 이 사건 가입계약 체결 시는 물론 피고의 조합설립인가 신청일까지도 조합원 자격 요건을 충족하지 못하여 조합원 지위를 취득하지 못하였다고 하더라도 그 효력은 장래에 향해서만 미치므로, 피고의 조합설립인가 신청일 전에 이행기가 도래한 분담금인 1차 계약금에 대해서는 피고의 조합설립인가 신청일 후에도 여전히 원고의 납부의무가 존재한다. 따라서 원고가 이러한 납부의무를 이행한 것을 두고 법률상 원인 없는 부당이득으로서 반환의 대상이 된다고 볼 수는 없다.

2) 그런데도 원심은 판시와 같은 이유로 피고의 조합설립인가 신청일에 그때까지 이행기가 도래하였는지 여부와 관계없이 원고의 이 사건 가입계약에 따른 일체의 분담금 납부의무가 소급적으로 소멸함을 전제로 피고의 원고에 대한 부당이득반환의무를 인정하였다. 이러한 원심판단에는 부당이득반환의무의 성립 여부 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 2차 계약금 16,578,000원 상당의 부당이득반환청구 부분에 대한 상고에 관한 판단

피고는 원심판결 중 피고 패소 부분 전부에 대하여 상고하였으나, 이 부분에 관하여는 상고장 및 상고이유서에 상고이유의 기재가 없다.

3. 결론

피고의 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결의 피고 패소 부분 중 30,000,000원 및 이에 대한 지연손해금 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이숙연

 대법관 이흥구

주 심 대법관 오석준

 대법관 엄상필