대 법 원

제 1 부

판 결

사 건	2017다218987 임시총회결의무효확인의소 2017다218994(병합) 임시총회결의무효확인의소
원고, 상고인	별지 원고 명단 기재와 같다.
	소송대리인 법무법인 한샘 외 1인
피고, 피상고인	신반포1차재건축주택조합
	소송대리인 법무법인(유한) 광장 외 2인
원 심 판 결	서울고등법원 2017. 2. 15. 선고 2016나2012609, 2016나2012616(병합) 판결
판 결 선 고	2020. 9. 3.

주 문

원심판결 중 원고들에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서 등의 기재는 상고

이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 1977. 11.경 서울 서초구 (지번 생략) 토지 위에 세워진 신반포1차아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 재건축사업을 추진하기 위하여 설립된 조합이고, 원고는 그 조합원들이다. 피고는 2003. 6. 27. 조합설립인가를 받고, 2003. 7. 21. 조합설립등기를 마쳤다.

나. 피고는 2013. 9. 25. 제169차 이사회를 열어 수익성 제고 방안 결의의 건을 대의원회에 상정하기로 결의하였다.

다. 피고는 2013. 10. 4. 18:20경 제170차 이사회를 열어 2013. 10. 29. 임시총회 개최 안건을 가결하였고, 같은 날 19:00경 제126차 대의원회를 열어 위 수익성 제고 방안 결의의 건을 상정하였으나, 일부 대의원들의 반대로 위 안건의 상정이 철회되었다. 이에 반발한 피고의 조합장과 이사 8명은 같은 날 20:30경 제171차 이사회를 열어 조합 임원 전원이 일괄 사임하는 안건과 새로운 집행부 선출 목적의 선거관리위원회 구성을 위한 긴급 대의원회 개최에 관한 안건을 만장일치로 가결하였다.

라. 그에 따라 2013. 10. 7. 열린 피고의 제127차 대의원회에서 위 선거관리위원회 구성의 건은 참석 대의원들의 만장일치로 부결되었고, 일괄 사임한 임원들에 대한 사임 철회와 임기까지의 업무수행을 요청하고 대의원 8명으로 하여금 수습위원회를 구성하여 수익성 제고 방안에 대한 합리적인 절충안을 마련하게 하는 내용의 결의가 이루어졌다.

마. 위 결의에 따라 구성된 수습위원회는 2013. 10. 8. 수익성 제고 방안을 논의하여 '① 재건축에 따른 손실, 이익금은 조합원 전원이 책임지고 균등분담하고, ② 조합 임

원들에 대한 보상금으로 조합장에 대해서는 일반 조합원들 환급금의 30배, 이사, 감사에 대해서는 일반 조합원들 환급금의 3배를 각 지급한다.'는 결론을 도출하였고, 2013. 10. 11. 피고의 조합장에게 위와 같은 결론을 전달하였다.

바. 피고는 2013. 10. 15. 조합원 528명이 참석한 가운데 수익성 제고 방안에 관한 조합원 설명회를 열고 '① 재건축에 따른 손실이 발생할 경우 조합 임원들이 배상하되, 배상한도는 조합장이 10억원, 다른 임원들은 1인당 5억원으로 하고, ② 추가이익이 발생하여 조합원들에 대한 환급금이 상승하고 추가부담금이 감소할 경우 추가이익금의 20퍼센트를 조합 임원들에 대한 인센티브(성과급)로 지급한다.'는 내용을 포함한 수익성 제고 방안 승인의 건(이하 '이 사건 안건'이라 한다)을 2013. 10. 29.자 임시총회의 안건으로 상정하기로 하였다.

사. 피고는 2013. 10. 29. 임시총회(이하 '이 사건 총회'라 한다)를 열어 전체 조합원 710명 중 543명의 찬성(148명 반대, 19명 무효)으로 이 사건 안건을 가결하였다(이하 '이 사건 결의'라 한다).

2. 원고들의 주위적 청구에 대한 원심의 판단

원심은 다음과 같은 이유를 들어 이 사건 결의의 무효 확인을 구하는 원고들의 주위적 청구를 기각하였다.

가. 이 사건 결의가 강행법규, 신의칙에 위배되어 무효라거나 이 사건 안건이 조합원들의 권리를 본질적으로 침해한다고 볼 수 없고, 이 사건 결의의 내용이 피고 조합원들의 궁박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 것이라고 인정하기에 부족하며 조합 임원들의 기망, 공갈 등 불법행위에 따른 것으로서 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 것으로 보기 어렵다. 또한, 이 사건 안건은 장차 재건축사업의 진행경과에

따른 추가 사업수익의 발생 여부에 따라 그에 따른 인센티브 지급 또는 손실배상 여부와 그 산출 기준을 정해 둔 것으로서 그 내용이 특정되므로, 그 구체적 산출이 장래의 사업정산 시점에 유보되어 있다는 사정만으로 이 사건 결의가 무효라고 볼 수 없다.

나. 피고 조합장이 설명의무를 위반하였다고 볼 수 없고, 이 사건 결의에 의결정족수를 충족하지 않았다거나 대의원회 등의 사전 심의 및 의결절차를 거치지 않는 등 절차상 하자가 있다고 보기 어려우며 설령 그러한 하자가 인정되더라도 이 사건 결의의 효력을 무효라고 볼 정도로 중대한 절차 위반은 아니다.

다. 이 사건 안건은 도시정비법이나 조합정관에서 총회의 의결사항으로 정해졌는지 여부에 관계없이 피고의 총회에서 의결할 수 있다.

3. 대법원의 판단

가. 재건축조합의 총회는 조합의 최고의사결정기관으로서 조합과 관련된 업무에 관하여 폭넓은 범위에서 의결할 수 있는 자율성과 형성의 재량을 가진다. 그러나 이러한 자율성과 재량이 무제한적인 것일 수는 없다(대법원 2018. 3. 13. 선고 2016두35281 판결 참조).

나. 재건축조합 임원의 보수 특히 인센티브(성과급)의 지급에 관한 내용은 정비사업의 수행에 대한 신뢰성이나 공정성의 문제와도 밀접하게 연관되어 있고 여러 가지 부작용과 문제점을 불러일으킬 수 있으므로 단순히 사적 자치에 따른 단체의 의사결정에만 맡겨둘 수는 없는 특성을 가진다. 재건축사업의 수행결과에 따라 차후에 발생하는 추가이익금의 상당한 부분에 해당하는 금액을 조합 임원들에게 인센티브로 지급하도록 하는 내용을 총회에서 결의하는 경우 조합 임원들에게 지급하기로 한 인센티브의 내용이 부당하게 과다하여 신의성실의 원칙이나 형평의 관념에 반한다고 볼 만한 특별한

사정이 있는 때에는 적당하다고 인정되는 범위를 벗어난 인센티브 지급에 대한 결의 부분은 그 효력이 없다고 보아야 한다. 인센티브의 내용이 부당하게 과다한지 여부는 조합 임원들이 업무를 수행한 기간, 업무수행 경과와 난이도, 실제 기울인 노력의 정도, 조합원들이 재건축사업의 결과로 얻게 되는 이익의 규모, 재건축사업으로 손실이 발생할 경우 조합 임원들이 보상액을 지급하기로 하였다면 그 손실보상액의 한도, 총회 결의 이후 재건축사업 진행 경과에 따라 조합원들이 예상할 수 없는 사정변경이 있었는지 여부, 그 밖에 변론에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다. 상세한 이유는 다음과 같다.

1) 도시정비법이 시행되기 전에는 주택재건축사업은 주택재개발사업과 달리 공공사업으로 규제되기보다는 대체로 노후주택 소유자들의 자율적 결정에 따라 운영되는 측면이 강하였다. 그러나 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 도시정비법이 제정되었고, 주택재건축사업도 주택재개발사업과 함께 도시정비사업으로 규정되면서 주택재건축사업에 대한 공적 규제가 강화되었다.

이에 따라 구 도시 및 주거환경정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정·시행되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)은 주택재건축사업이 '정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업'으로서(제2조 제2호 다목), 도시·주거환경정비기본계획의 수립(제3조), 정비계획의 수립과 정비구역의 지정·고시(제4조), 조합의 설립과 인가(제16조), 사업시행인가(제28조), 관리처분계획의 수립과 인가(제48조), 이전고시(제54조), 청산(제57조) 등의

절차를 거쳐서 이루어지도록 하였다.

위와 같은 주택재건축사업의 내용과 목적, 그 시행절차 등을 고려하면 주택재건축사업은 노후·불량한 건축물을 정비하여 주거환경을 개선한다는 공익적 성격을 가진다(대법원 2007. 4. 27. 선고 2007도694 판결 참조).

2) 재건축조합의 업무집행권을 가지는 조합장과 임원은 선량한 관리자의 주의의무를 가지고 조합의 사무를 처리하여야 한다. 또한, 재건축조합의 임원은 형법상 뇌물죄 등의 적용에서 공무원으로 의제되는데(구 도시정비법 제84조), 이는 재건축조합 임원의 직무수행의 공정성과 청렴성을 확보하기 위한 것이다.

재건축사업에서 발생한 추가이익금 중 상당한 금액을 조합 임원들에게 인센티브의 형식으로 지급하도록 결의하는 것은 조합 임원들로 하여금 재건축사업의 수행을 위하여 필요한 비용을 과도하게 낮추거나 무리하게 사업을 추진하도록 하는 등 사행심을 조장할 수 있고 주거환경 개선과 도시기능의 회복이라는 재건축사업 본연의 목적에서 벗어나 재건축사업의 근간을 무너뜨릴 수 있다.

3) 재건축사업을 통한 손실이나 이익은 단지 조합 임원의 노력만으로 이루어지는 것은 아니고 부동산 경기, 재건축사업에 대한 공적 규제의 변동 등 다양한 외부적 요소에 의하여 영향을 받는다. 따라서 조합 임원들이 조합에 대하여 제공하는 직무와 그 지급받는 보수 사이에는 합리적 비례관계가 유지되어야 하며, 현저히 균형성을 잃을 정도로 과다하여서는 안 된다.

4) 구 도시정비법 제20조 제1항 제6호와 제8호는 각각 조합 임원의 보수와 조합의 비용부담에 관한 내용을 정관으로 정하도록 하고 있다. 이 사건 결의 당시 국토교통부에 의하여 보급된 주택재건축정비사업조합 표준정관 제19조는 "조합은 상근임원 외의

임원에 대하여는 임원의 직무수행으로 발생하는 경비를 지급하는 외에는 보수를 지급하지 않는다."고 정하고, "상근하는 임원 및 유급직원에 대하여 조합이 정하는 별도의 보수규정에 따라 보수를 지급하되, 보수규정은 미리 총회의 의결을 거쳐야 한다."고 정하였다. 위와 같은 조항들은 조합 임원들이 업무 수행 중에 사익을 도모하는 폐해를 방지함으로써 조합과 조합원들 그리고 조합채권자의 이익을 보호하기 위한 것으로 볼 수 있다. 조합 임원들의 활동이 조합원들이 추가적으로 지급받게 될 이익금의 증가에 기여한 부분이 있더라도 조합 임원들에게 실비를 변상하거나 합리적인 범위에서 보수를 지급하는 것이 아니라 지나치게 과다한 인센티브를 지급하기로 조합 총회에서 결의하였다면 적당하다고 인정되는 범위를 벗어난 인센티브 지급에 대한 결의 부분은 사회적 타당성을 결여하였다고 보아야 한다.

5) 재건축사업의 난이도, 진행 경과와 전망 등에 관해서 재건축조합 임원들과 일반 조합원들 사이에는 정보의 불균형이 있을 수밖에 없다. 나아가 재건축사업이 정상궤도에 올라 한창 진행되고 있을 때 조합 임원들이 일괄 사임하는 등으로 업무에 공백이 발생할 경우에는 재건축사업의 정상적인 진행에 차질을 빚을 수밖에 없게 되고, 그로 인한 사업 지체는 비용의 증가로 이어질 수 있다. 조합 임원들이 이러한 시기에 교섭력의 우위를 바탕으로 합리적인 수준을 벗어나 직무 내용이나 성과에 비추어 지나치게 높은 성과급 지급을 내용으로 하는 안건을 제안하고, 총회 결의를 시도할 가능성도 배제할 수 없다.

그 외에도 재건축사업의 진행 경과에 따라서는 당사자들이 예상하지 못했던 사정변경이 생겨 당초 결의했던 성과급의 액수가 지나치게 많아지게 되어 이를 제한할 필요성도 있을 수 있다. 이러한 경우 총회 결의로 정한 과도한 성과급을 적정한 수준으

로 제한하는 것은 재건축조합 임원들과 일반 조합원들 사이에 정보의 불균형으로 인한 부작용을 해소하고, 재건축사업의 원활한 진행과 함께 재건축조합원들의 정당한 이익이 부당하게 침해되지 않도록 하기 위해서 필요하다.

다. 앞에서 본 사실관계를 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 결의에 대한 무효 확인을 구하는 원고들의 주위적 청구를 기각한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 이 사건 결의는 이 사건 재건축사업에 따라 손실이 발생할 경우 조합 임원들이 부담하게 될 액수의 최고한도를 총 55억 원으로 제한하고 있는 반면, 추가이익이 발생할 경우 조합 임원들이 받게 될 인센티브를 추가이익금에 대한 20%로만 정하고 있을 뿐 총액의 상한에 관해서는 어떠한 제한도 두고 있지 않다. 피고 조합원의 수와 시설규모, 사업 시행 위치 등을 감안할 때 재건축사업의 성패에 따라서는 큰 금액의 손실이나 추가수익금이 발생할 수 있는 상황이고, 이에 따라 경우에 따라서는 조합 임원들이 받게 될 인센티브의 규모가 기하급수적으로 늘어날 가능성이 있다.

2) 피고의 임원들은 일반분양을 앞둔 이 사건 결의 당시 이 사건 재건축사업에 소요되는 비용과 일반분양을 통하여 발생 가능한 대략적인 수익금의 규모를 어느 정도 예측할 수 있었을 것으로 보인다. 반면 피고의 일반 조합원들로서는 이 사건 재건축에 소요되는 비용에 관련된 구체적인 내용과 이행과정, 재건축사업으로 발생할 수 있는 추가이익금의 규모 등을 파악하기가 쉽지 않았던 것으로 보이는데, 기록상 이 사건 결의 전에 있었던 설명회에서 조합원들에게 위와 같은 내용에 대하여 어느 정도 설명이 이루어졌는지 확인되지 않는다.

3) 기록에 따르면 원심 변론종결일을 기준으로 이 사건 재건축사업에 따른 새로운

아파트가 이미 완공되었던 것으로 보이는데, 원심 법원으로서는 그동안의 사업 진행으로 발생한 수입과 지출에 관한 심리를 통해서 추가이익금이 대략 어느 정도에 이르는지를 어렵지 않게 확인할 수 있었을 것으로 보인다.

4) 피고의 임원들이 재건축사업에 대한 신속한 추진이나 일반분양분에 대한 분양가격, 분양시기 결정, 홍보 전략의 수립과 집행 등 이 사건 재건축사업의 성공적인 진행에 어떠한 기여를 하였는지 충분히 심리되지 않은 것으로 보인다.

라. 그런데도 원심은 위에서 살펴본 요소들에 비추어 이 사건 안건에서 정한 인센티브가 조합 임원들의 직무와 합리적 비례관계를 가지는지에 관하여 별다른 심리를 하지 않은 채 이 사건 결의에 따라 피고의 임원들에게 지급될 인센티브의 규모가 원고들의 주장처럼 200억 원에 이른다고 볼 만한 객관적인 자료가 없고, 그 규모를 현재 정확하게 파악하기도 어려워 보인다는 이유 등을 들어 이 사건 결의를 무효로 볼 수 없다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 재건축조합 총회의 결의, 신의성실의 원칙 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

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

재판장 대법관 이기택

대법관 권순일

대법관 박정화

주 심 대법관 김선수