

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017다244054 소유권말소등기
원고, 피상고인 염창동185지역주택조합
소송대리인 법무법인 이일종합법률사무소
담당변호사 양장환
피고, 상고인 피고
소송대리인 법무법인 규원 외 1인
원 심 판 결 서울남부지방법원 2017. 6. 15. 선고 2016나61295 판결
판 결 선 고 2019. 6. 27.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울남부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서 등은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 기본적 사실관계

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 서울 강서구 (주소 생략) 22필지 일대를 사업부지로 하여 아파트와 부대 시설 신축을 목적으로 설립인가를 받은 지역주택조합이다.

원고는 2007. 4. 6. 제2차 조합원 총회에서 시공사를 선정하고 조합원 분담금을 정하면서 사업시행대행사로 한울지에이치 주식회사(이하 '한울'이라 한다)와 계약하기로 하였고(이하 '이 사건 총회'라 한다), 이후 한울과 사업시행대행 용역계약을 하였다.

나. 원고는 2009. 12. 2. 한울의 대표이사인 피고에게 신축된 아파트 단지의 상가를 대금 403,600,000원에 매도하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고의 조합규약은 상가에 대해서는 조합원 총회 또는 임원회의 의결에 따라 임의 분양할 수 있다고 정하고 있다.

이 사건 총회에서는 조합원의 분담금액을 정하면서(1차 조합원은 389,000,000원, 2차 조합원은 396,000,000원) 시공사와는 도급제 방식으로, 한울과는 사업비의 과부족에 대하여 조합원의 추가 부담이 없는 지분제 방식인 확정분양가로 계약하기로 의결하였다.

그에 따라 원고와 한울은 사업시행대행 용역계약을 하였고 이때 작성한 '지분제 시행대행 용역계약서'에는 '원고는 한울에 상가 분양(처분 포함)을 포함한 사업시행에 대한 일체의 권한을 위임한다. 사업비 부족이 있을 때와 조합원의 추가 분담금이 발생할 경우 그 일체를 한울이 부담하고, 조합 해산이나 청산 시 잉여금이 있으면 한울의 수익으로 한다.'고 되어 있다.

이 사건 총회 이후 원고 조합원들이 조합에 가입하면서 작성·교부한 조합원가입계약서(원고와 한울도 작성 당사자로 되어 있다)에는 '한울은 원고 명의로 사업비용을 집

행하되 과부족 발생 시 한울이 책임지고, 원고와 조합원은 과부족에 대해 한울에 별도 정산을 하지 않는다. 본 사업으로 건립되는 단지 내 상가는 한울에 일괄분양(처분권)하고 조합원은 상가에 대해서는 일체의 권리와 이익을 주장할 수 없다.'고 되어 있다.

2. 원심 판단

원심은 다음과 같은 이유로 이 사건 매매계약을 무효라고 판단하였다.

이 사건 상가는 조합원 전원의 총유물로서 원고 조합규약이 정한 대로 조합원 총회 또는 임원회의 의결을 거치지 않고 이를 처분한 행위는 무효이다. 이 사건 총회에서 한울과 지분제 방식인 확정분양가로 용역계약을 하기로 의결하였을 뿐 상가의 처분에 관해서는 안건으로 다루지 않았다. 피고는 원고가 2009. 11. 19. 임원회의를 개최하여 상가 처분에 관하여 의결하였다고 주장하지만, 그에 관한 증거가 부족하다. 또한 지분제 시행대행 용역계약서와 조합원가입계약서의 내용은 상가의 처분에 관한 조합규약에 반하므로 이를 근거로 이 사건 매매계약이 유효라고 볼 수 없다. 원고가 조합규약이 정한 절차를 거치지 않고 상가를 처분한 것이므로 이 사건 매매계약은 무효이다.

3. 대법원 판단

가. 비법인사단이 총회에서 의결한 안건의 내용이나 범위가 명확하지 않은 경우 그 의결이 가지는 법적 의미와 그에 따른 법률관계의 실체를 밝히는 것은 법적 판단의 영역에 속한다. 그것은 총회를 개최한 목적과 경위, 총회에 상정된 안건의 구체적 내용과 그에 관한 논의 과정, 의결에 따른 후속 조치가 있다면 그 조치의 내용과 경과 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석해야 한다.

나. 위 법리에 비추어 위에서 본 사실관계와 이 사건 기록을 살펴보면 다음과 같이 볼 여지가 있다.

이 사건 총회에서는 시공사와 시행대행사를 선정하는 것에 그치지 않고 조합원 분담금의 액수를 정하고 시공사 및 시행대행사와 맺을 계약의 내용까지 정하여 의결하였다. 원고가 이때 정한 분담금 외에는 조합원의 추가 부담 없이 지분제 방식인 확정분양가로 한울과 계약하기로 한 것은 조합원에게 공급할 아파트를 제외한 나머지 아파트와 상가에 관해서는 한울에 실질적인 처분권한을 부여하는 것을 의미한다. 이후 작성된 '지분제 시행대행 용역계약서'와 조합원가입계약서는 총회 의결 사항을 확인하고 구체화한 것이다. 이와 같이 총회 의결에는 상가에 관한 처분권한을 한울에 부여하는 결의도 포함된 것으로 보아야 하고, 원고는 위와 같이 처분권한을 부여받은 한울이 지정된 피고에게 상가를 매도한 것이다.

다. 원심으로서 총회에서 의결한 안건의 문언에만 한정하지 않고 총회에서 의결이 이루어진 과정과 의결사항의 구체적인 내용, 총회 의결에 따라 원고가 한 법률행위의 내용과 그에 따른 법률관계 등을 종합적으로 고찰하여 총회 의결의 법적 의미를 신중하게 살펴보았어야 한다.

그런데도 원심은 이러한 심리를 충분히 하지 않고 이 사건 매매계약을 무효라고 보았으므로, 원심판결에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 총회 의결의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

피고의 상고는 이유 있어 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심 법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

 대법관 조희대

주 심 대법관 김재형

 대법관 민유숙