

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다277641 부당이득반환청구의소
원고, 상고인 원고
소송대리인 법무법인 명
담당변호사 석원재 외 1인
피고, 피상고인 ○○○○지역주택조합
소송대리인 법무법인(유한) 한결
담당변호사 이인호 외 2인
원 심 판 결 수원지방법원 2020. 9. 24. 선고 2019나81100 판결
판 결 선 고 2021. 3. 25.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 2016. 1. 2. 평택시 (주소 생략) 일원에서 공동주택 신축사업을 추진하기 위하여 지역주택조합 설립인가 신청을 하였고, 2016. 4. 6. 평택시장으로부터 조합 설립인가를 받은 지역주택조합이다.

나. 원고는 조합설립인가 전인 2015. 5. 16. 피고와 사이에, 피고의 조합원이 되어 아파트 (동호수 생략)를 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 1차 계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 1차 계약에 따라 2015. 5. 16.부터 같은 해 7. 23.까지 조합원 분담금 중 계약금 명목으로 합계 2,000만 원을, 2015. 6. 22.과 그 다음날 행정용역비 명목으로 합계 1,100만 원을 납부하였다.

라. 한편, 원고는 2016. 1. 27. 피고로부터 원고가 주거전용면적 85㎡를 초과하는 주택을 소유하고 있기 때문에 조합원 부적격사유에 해당한다는 통지를 받았다. 원고는 위 문제에 대하여 피고에 문의하였고, 피고로부터 원고 소유의 주택을 매도하고 매도일 이후의 일자로 조합가입계약서를 재작성하면 조합원 자격 취득에 아무런 문제가 없다는 설명을 들었다.

마. 원고는 2016. 4. 25.경 피고로부터 이 사건 1차 계약에 따른 조합원분담금 중 4,600만 원을 추가로 납부할 것으로 통지받아 다음날 이를 납부하는 한편, 2016. 5. 24. 원고 소유의 주택을 매도하고 매수인 명의의 소유권이전등기를 마친 다음 그와 같은 사실을 피고에게 통지하였다.

바. 피고는 2016. 6. 20. 원고에게 조합원 부적격사유가 해소되었으니 조합원 가입 계약을 다시 체결할 것을 요청하였고, 이에 원고는 2016. 6. 21. 피고와 사이에 이 사건 1차 계약과 동일한 내용으로 조합가입계약(이하 '이 사건 2차 계약'이라고 한다)을

체결하였다.

사. 피고는 이 사건 2차 계약 이후 원고에게, 주택법 등 관계 법령에 따라 원고가 주택조합 설립인가 신청일인 2016. 1. 2.을 기준으로 무주택 요건을 충족하지 못하였기 때문에 조합원 부적격자이고 조합원으로 승인받을 수 없다는 사실을 통보하고 2017. 2. 23. 원고를 조합원에서 제외하여 평택시장으로부터 지역주택조합 변경인가를 받았다.

2. 당사자가 변론종결 후 주장·증명을 제출하기 위하여 변론재개신청을 한 경우 당사자의 변론재개신청을 받아들일지 여부는 원칙적으로 법원의 재량에 속한다. 그러나 변론재개신청을 한 당사자가 변론종결 전에 그에게 책임을 지우기 어려운 사정으로 주장·증명을 제출할 기회를 제대로 갖지 못하였고, 그 주장·증명의 대상이 판결의 결과를 좌우할 수 있는 관건적 요증사실에 해당하는 경우 등과 같이, 당사자에게 변론을 재개하여 그 주장·증명을 제출할 기회를 주지 않은 채 패소의 판결을 하는 것이 민사소송법이 추구하는 절차적 정의에 반하는 경우에는 법원은 변론을 재개하고 심리를 속행할 의무가 있다. 또한 법원이 사실상 또는 법률상 사항에 관한 석명의무나 지적의무 등을 위반한 채 변론을 종결하였는데 당사자가 그에 관한 주장·증명을 제출하기 위하여 변론재개신청을 한 경우 등과 같이 사건의 적정하고 공정한 해결에 영향을 미칠 수 있는 소송절차상의 위법이 드러난 경우에는, 사건을 적정하고 공정하게 심리·판단할 책무가 있는 법원으로서 그와 같은 소송절차상의 위법을 치유하고 그 책무를 다하기 위하여 변론을 재개하고 심리를 속행할 의무가 있다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다20532 판결 등 참조).

3. 원고가 이 사건 청구원인으로서 이 사건 1차 계약은 합의 해제되었고 이 사건 2

차 계약은 무효라는 전제에서 피고에게 원고가 부담한 조합원분담금과 행정용역비를 부당이득이라고 주장하면서 반환을 구함에 대하여, 원심은 이 사건 2차 계약은 원시적으로 불능인 급부를 내용으로 하여 무효이나, 이 사건 1차 계약에 관한 해제 합의가 피고의 총회결의를 거치지 않아 무효이므로 여전히 이 사건 1차 계약은 유효하다고 판단하여 원고의 청구를 기각하였다.

4. 그런데 기록에 의하면, 피고는 2018. 11. 16.자, 2019. 6. 3.자 및 2019. 10. 15.자 각 준비서면을 통해 예비적으로 이 사건 1차 계약이 자동해제되었다고 하더라도 원고는 위약금 등을 공제한 범위에서 환급청구권을 가질 뿐이라고 주장하였고, 위 준비서면은 각 변론기일에서 모두 진술된 사실, 원고는 피고의 예비적 주장을 원용하지는 아니한 채 이를 전면 부인해 오다가, 원심 변론종결 후인 2020. 8. 4.자 변론재개신청서 및 2020. 9. 11.자 준비서면을 통하여 피고가 주장하는 위약금이 과도하다고 주장한 사실을 알 수 있다.

5. 이러한 소송경과에 더하여 원고가 원심 변론종결일 당시 이미 피고의 조합원에서 제외되었다는 점, 원고가 원심 변론종결 후 피고가 주장하는 위약금이 과도하다는 취지의 서면을 제출하고 있다면, 이는 변론을 재개하여 이 사건 청구원인으로서 이 사건 1차 계약이 자동해제되었다는 전제하에 앞서 본 피고의 예비적 주장을 원용하여 정당한 범위 내의 위약금 등을 공제한 나머지 범위의 금원 반환을 추가하겠다는 취지로 선택해 볼 수 있는 점 등에 비추어 보면, 원심으로서도 변론을 재개하여 적절한 석명을 통하여 이 사건 1차 계약의 효력 유지 여부나 원고의 청구원인 추가 여부 등을 충분히 심리할 필요가 있었다.

그럼에도 원심은 이에 이르지 않은 채 판시와 같은 이유만을 들어 원고의 청구를 기

각하고 말았으니, 이러한 원심의 판단에는 석명권 행사를 게을리 하고 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

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

재판장 대법관 김재형

 대법관 민유숙

주 심 대법관 이동원

 대법관 노태약