

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2021다286116 총회결의무효확인 등  
원고, 피상고인 원고 1 외 8인  
소송대리인 법무법인 두우  
담당변호사 조문현 외 3인  
피고, 상고인 탄현 역 지역주택조합  
소송대리인 법무법인(유한) 현  
담당변호사 김경태 외 3인  
원 심 판 결 서울고등법원 2021. 10. 1. 선고 2021나2007809 판결  
판 결 선 고 2022. 5. 12.

주 문

원심판결을 파기하고 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서의 기재는 이를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 주택법상 지역주택조합 사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집 하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고, 그 이후 조합설립 인가를 받아 추가적으로 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들에 따라 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 참조).

따라서 지역주택조합의 조합원이 된 사람이, 사업 추진 과정에서 조합규약이나 사업 계획 등에 따라 당초 체결한 조합가입계약의 내용과 다르게 조합원으로서의 권리·의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결한 경우에는 그러한 권리·의무의 변경이 당사자가 예측가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 이를 조합가입계약의 불이행으로 보아 조합가입계약을 해제할 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2018다212467 판결 참조).

2. 가. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

(1) 피고는 고양시 (주소 생략) 일원에서 이 사건 아파트를 신축하여 조합원들에게 공급하는 이 사건 사업 시행을 목적으로 설립된 지역주택조합이다.

(2) 원고들은 2018. 8. 25.부터 2018. 9. 14.까지 (가칭)탄현역 지역주택조합 추진 위원회와 이 사건 각 조합가입계약을 체결하고, 그 무렵 위 추진위원회에 조합원부담금으로 각 7,000만 원을 납입하였다.

(3) 피고는 2020. 7. 13. 지역주택조합설립인가신청을 하여 2020. 9. 29. 고양시 장으로부터 지역주택조합설립인가를 받았다.

(4) 이 사건 아파트는 당초 전용면적을 49㎡ 및 59㎡로 하여 신축될 계획이었으

나 사업계획의 변경으로 전용면적이 70㎡ 및 84㎡로 변경되었다. 이에 따라 원고들이 부담해야 할 조합원부담금이 약 2배로 증가하게 되었다.

나. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 따라 살펴본다.

(1) 이 사건 각 조합가입계약서에서는 "목적물의 표시" 부분 밑에 "아파트 세대 수, 주택평형, 단지규모, 세대 간 공간구성, 부대복리시설 규모, 단지시설물 및 건물외관 등의 사업개요는 건축심의와 사업계획승인 또는 변경승인 등 인·허가 결과에 의하여 변경될 수 있습니다"라고 기재되어 있다. 또한 위 각 조합가입계약서 제7조 11항 제1호에서 "본 사업부지 매입과 관련하여 인·허가시 사업계획변경에 따른 건축규모 및 세대별 단위면적 등의 변경에 따라 조합원부담금이 변경될 수 있으며, 조합원부담금의 10% 범위 내에서 금액조정에 관하여 원고들은 피고의 이사회에 위임하고, 피고는 변경내용을 확정하여 사업계획승인 후 조합원에게 개별통지하고, 원고들은 이에 동의하고 승인한다"라고 정하고, 제2호에서 "위 제1호에 따라 조합원 부담금의 10% 이상의 금액 조정이 발생될 경우, 조합총회를 개최하여 변경사항을 결의한다"라고 정하고 있다. 즉 위 각 조합가입계약서에 주택평형 등 사업계획이 변경될 수 있고 조합원이 추가로 부담금을 납입할 수 있음을 예정하고 있다. 따라서 원고들은 이 사건 사업을 추진하는 과정에서 위 각 조합가입계약서에 정해진 아파트의 공급면적 및 조합원부담금이 피고의 조합총회결의로 변경될 수 있다는 점을 예상할 수 있었다.

(2) 지역주택조합사업의 특성상 사업추진 과정에서 최초 사업계획이 변경되는 등의 사정이 발생할 수 있으므로 원고들 또한 이러한 점을 염두에 두고 이 사건 각 조합가입계약을 체결하면서 '향후 주택조합 설립인가 및 사업계획 승인 시 사업계획과 조합원부담금이 변경, 조정될 수 있음을 인지하고 이에 이의를 제기하지 않겠다'는 취

지의 '무주택서약서 및 각서'에 서명·날인하였다.

(3) 피고의 조합규약도 '본 사업의 시행상 필요할 경우 또는 도시계획의 변경에 따른 대지의 총면적이 변경될 경우 그 변경 고시된 면적에 따른다'고 정하고 있고(제4조), '조합원에게 공급하는 주택의 규모는 조합의 사업계획 및 사업승인의 내용에 따라 평형별로 확정한다'고 정하고 있으며(제44조 제1항), 조합원의 탈퇴, 자격상실, 제명 등에 관한 규정(제12조) 및 조합원의 추가모집·교체에 관한 규정(제13조)을 두어 조합원 변경도 예정해 두고 있다.

(4) 피고는 2021. 2. 6. 개최된 임시총회에서 이 사건 아파트의 전용면적을 49㎡ 및 59㎡에서 각 70㎡ 및 84㎡로 변경하는 사업계획 변경을 승인하는 안건 등을 결의하였다.

(5) 이상과 같이 이 사건 각 조합가입계약서 및 피고 조합 규약에 건설 예정 아파트의 세대수·주택평형 등의 변경 및 추가부담금 발생 가능성이 명시되어 있었고, 사업계획의 변경에 관하여 피고 조합원들의 총회승인결의도 있었던 이상, 원고들이 당초 공급받기로 한 아파트의 전용면적이 넓게 변경되고 이에 따라 조합원부담금이 증가하였다는 사정만으로 원고들에 대한 피고의 아파트 공급이 불가능하게 되었다고 볼 수 없다. 위 각 조합가입계약 당시 원고들이 이 사건 사업 계획의 변경을 예측할 수 없었다거나 그 변경의 정도가 예측 범위를 초과한다고 보이지 않는다. 또 사업계획 변경이 조합원인 원고들에게 책임 없는 사유로 발생하여 조합가입계약의 내용대로 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생긴다고 보기도 어렵다.

다. 그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유로 원고들이 피고의 이행불능 또는 사정변경을 이유로 이 사건 각 조합가입계약을 해제할 수 있다고 판단하였다. 이러한 원심

판단에는 이행불능 또는 사정변경을 원인으로 한 지역주택조합 가입계약의 해제에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	박정화
	대법관	김선수
주 심	대법관	노태약
	대법관	오경미