

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024다239692 분담금반환

원고, 상고인 원고 1 외 3인

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 시그니처(담당변호사 차민혁)

피고, 피상고인 ○○○지역주택조합

소송대리인 변호사 홍정훈

원 심 판 결 부산고등법원 2024. 4. 24. 선고 2023나55545 판결

판 결 선 고 2025. 5. 15.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 각 준비서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 부산 북구 (이하 생략) 일원을 사업시행구역으로 하여 주택건설사업을 시행하기 위해 설립된 지역주택조합이다.

나. 원고들은 (가칭)○○○지역주택조합으로부터 '상기 사업 추진 중 토지 관련 문제로 조합설립인가 신청을 못하여 본 사업이 무산될 경우 납입한 계약금과 업무추진용역비 전액의 반환을 보증한다'는 내용의 환불보장약정(이하 '이 사건 환불보장약정'이라고 한다)이 기재된 안심보장확약서를 교부받으면서 다음과 같은 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라고 한다)을 각 체결하였다.

원고	계약 체결일	총 분담금
원고 1	2017. 2. 5.	282,200,000원
원고 2	2017. 2. 10.	246,120,000원
원고 3	2017. 1. 3.	243,340,000원
원고 4	2016. 12. 26.	265,600,000원

다. 피고는 2019. 2. 11. 조합설립인가를 받았고, 2022. 11. 30. 사업계획승인을 받았다.

라. 조합설립인가 전후에 걸쳐 이 사건 조합가입계약에 따른 분담금으로 원고 1은 140,000,000원을, 원고 2는 55,289,100원을, 원고 3, 원고 4는 각 121,000,000원을 각 납입하였다.

2. 이 사건 조합가입계약은 피고의 기망을 원인으로 하여 취소되어야 한다는 주장에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 피고가 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고들에게 이 사건 사업부지의 토지사용권원 확보율에 관하여 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지하였음을 인정하기 어렵다고 판단하였다.

원심판결의 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심 판단은 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 피고가 이 사건 사업부지의 토지사용권원 확보율에 관하여 원고들을 기망하였는지 여부에 관하여 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 기망행위, 재판상 자백의 구속력 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 이 사건 조합가입계약도 무효로 보아야 한다는 주장과 이 사건 조합가입계약은 원고들의 착오를 원인으로 하여 취소되어야 한다는 주장에 관한 판단

가. 원심판결의 이유와 기록을 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고들이 '이 사건 환불보장약정이 무효이므로 이 사건 조합가입계약도 무효라고 주장하거나 원고들로서는 이 사건 환불보장약정의 효력에 관하여 착오에 빠졌으므로 이 사건 조합가입계약을 취소한다'고 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 반하여 허용되지 않는다고 보아야 한다.

1) 지역주택조합 가입계약은, 계약 체결 상대방이 조합원으로 가입하여 분담금 등을 납입하고 지역주택조합은 주택건설사업을 통하여 신축하는 아파트 중 해당 세대에 관한 소유권을 조합원에게 이전할 것을 약정하는 계약이다. 조합원이 조합가입계약을 체결하는 궁극적인 목적은 주택건설사업이 성공적으로 완료되어 신축 아파트에 관한 소유권을 취득하는 것이다. 한편 조합원이 조합가입계약과 함께 환불보장약정을 체결하는 주된 취지는 조합가입계약의 목적 달성 실패로 인한 손해를 최소화하려는 것이지, 분담금 반환을 절대적으로 보장받으려는 데 있다고 보기 어렵다.

2) 민법 제276조 제1항은 '총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다'고 규정하고 있다. 비법인사단인 지역주택조합이 조합가입계약과 함께 '사업의 일정 절차를

진행하지 못하거나 그로 인하여 사업이 중단 또는 실패할 경우에는 조합원이 납입한 분담금을 반환하겠다'는 내용의 환불보장약정을 체결하면서 총회의 결의를 거치지 않았다면, 환불보장약정은 총회 결의 없는 총유물의 처분행위에 해당하여 무효가 될 수 있고, 이는 함께 체결한 조합가입계약의 무효 또는 취소 원인이 될 수 있다. 그런데 환불보장약정이 무효가 되어 환불을 보장받을 수 없게 되었다하더라도, 조합가입계약의 목적인 신축 아파트 소유권 취득에는 지장이 없는 경우가 존재할 수 있다. 이때 조합원이 '환불보장약정에 따른 환불이 가능한지 여부와는 관계없이 조합가입계약을 유지하겠다'는 의미로 해석될 만한 선행행위를 하였다면, 이후 조합원이 환불보장약정의 무효를 이유로 조합가입계약의 무효 또는 취소를 주장하며 지역주택조합을 상대로 분담금 반환청구를 하는 것은 신의성실의 원칙에 반하는 모순행위에 해당할 수 있다.

3) 이 사건 환불보장약정은 피고가 주택건설사업 추진 중 '토지 관련 문제로 조합설립인가 신청을 하지 못하여' 사업이 무산될 경우 원고들이 납입한 계약금과 업무추진용 역비 전액을 반환할 것을 보증하겠다는 내용의 약정이다. 그런데 피고가 이 사건 조합가입계약 체결 후 2019. 2. 11. 조합설립인가를 받음에 따라 이 사건 환불보장약정에서 정한 환불의 조건은 성취되지 않을 것으로 확정되었다. 나아가 원고 1은 2019. 12. 9. 2차 중도금 8,000만 원을, 원고 2는 2020. 5. 12. 1차 중도금 2,100만 원을, 원고 3은 2019. 12. 4.부터 2019. 12. 9.까지 2차 중도금 7,000만 원을, 원고 4는 2019. 12. 6. 2차 중도금 7,000만 원을 각 피고에게 납부하였다. 이처럼 원고들은 이 사건 환불보장약정에서 정한 환불의 조건이 성취되지 않을 것으로 확정된 이후에도 이에 개의치 않고, 신축 아파트 소유권 취득이라는 목적을 달성하기 위하여 이 사건 조합가입계약에서 정한 분담금 중 적지 않은 금액을 납부하였다. 피고로서는 이러한 원고들의 분담금

납부행위를 통하여 원고들이 이 사건 환불보장약정에 따른 환불이 가능한지 여부와는 관계없이 이 사건 조합가입계약을 유지하기를 원한다고 신뢰하고 이를 바탕으로 주택 건설사업을 진행한 것으로 보이고, 이러한 피고의 신뢰를 보호할 필요가 있다.

4) 피고는 2022. 11. 30. 사업계획승인까지 받으며 주택건설사업을 절차대로 추진하고 있고, 피고가 주택건설사업을 더 이상 진행할 수 없다거나 위 사업이 무산될 우려가 있다는 사정을 찾아보기 어렵다. 원고들은 특별한 장애사유가 없는 한 신축 아파트의 소유권 취득이라는 당초의 목적을 달성할 것으로 예상되는 상황이므로, 원고들이 목적 달성을 포기하면서 분담금을 회수해야 할 이익이 크다고 보기는 어렵다.

5) 반면 피고가 시행하는 주택건설사업은 대지면적 31,315㎡, 총 세대수 841세대, 총 사업비는 4,207억여 원에 달하여 그 성패에 따라 다수 조합원의 주거 마련 여부가 좌우될 수 있는 만큼, 위 사업의 재원으로 사용되는 조합원 분담금은 상당한 공공성을 띠게 된다. 만약 원고들에 대한 분담금 반환으로 피고에게 재원 부족이 발생한다면, 그로 인한 피해는 고스란히 나머지 조합원들에게 돌아갈 수밖에 없다. 특히 지역주택조합은 사업계획승인을 받은 뒤에는 신규 조합원을 모집할 수 없는데(주택법 제11조의3 제3항, 주택법 시행령 제22조 제3항, 제1항 본문), 원고들은 사업계획승인일에 가까운 2022. 8. 12.에야 비로소 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하여 조합가입계약의 무효 또는 착오 취소를 이유로 분담금 반환을 요구하였다. 피고는 원고들의 분담금 반환청구에 대응하여 대체 조합원을 모집할 실질적인 기회마저 갖지 못하였다.

6) 결국 원고들이 이 사건 소를 통하여 이 사건 조합가입계약에 대한 무효 또는 착오 취소 주장을 하는 것은 기존의 분담금 납부행위와 모순되는 행위이고, 원고들의 모순된 태도로 인하여 피고와 나머지 조합원들이 원고들 몫의 분담금에 상응하는 손해를 부담

하는 것은 형평에 어긋나거나 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 결과로 볼 수 있다. 그렇다면 피고의 총회 결의를 거치지 않은 이 사건 환불보장약정이 무효라는 이유로 이 사건 조합가입계약까지 무효라고 보거나 원고들이 이를 착오 취소할 수 있다고 하더라도, 원고들이 피고에게 이 사건 조합가입계약의 무효 또는 취소를 주장하면서 분담금의 반환을 구하는 것은 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.

나. 원심 판단의 결론은 이와 같으므로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 신의성실의 원칙에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

그러므로 원고들의 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	엄상필
-----	-----	-----

주 심	대법관	오경미
-----	-----	-----

	대법관	권영준
--	-----	-----

	대법관	박영재
--	-----	-----