

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025다205399(본소) 투자금 반환 청구

2025다205405(반소) 정산금 청구

원고(반소피고), 피상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인 여의

담당변호사 오영신

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고)

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 이권호 외 2인

원 심 판 결 서울고등법원 2024. 12. 20. 선고 (인천)2023나15545(본소), (인

천)2023나15552(반소) 판결

판 결 선 고 2025. 6. 26.

주 문

원심판결 중 피고(반소원고) 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환

송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 2012. 8. 경 부동산임의경매 사건의 목적물인 이 사건 부동산을 매수한 후 개발·매각하는 사업을 공동으로 진행하여 그 매각에 따른 수익을 분배하기로 하는 내용의 이 사건 조합계약을 체결하였다.

나. 피고는 위 부동산임의경매 절차에서 입찰보증금으로 80,000,000원을 납부하고 매각대금 800,000,000원으로 입찰에 참가하여 2012. 8. 21. 매각허가결정을 받았다. 피고는 2012. 9. 21. 이 사건 부동산에 관하여 ○○○조합중앙회에 채권최고액 864,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주고 720,000,000원을 대출받아 나머지 매각대금을 납부한 후 같은 날 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2014. 1. 28. 이 사건 부동산에 관하여 △△△새마을금고에 채권최고액 975,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주고, 2014. 1. 29. △△△새마을금고로부터 750,000,000원을 대출받아 ○○○조합중앙회에 대한 대출원리금 및 중도상환수수료를 변제하여 같은 날 ○○○조합중앙회의 위 근저당권설정등기가 말소되었다.

라. 피고는 2020. 6. 21. 소외 회사에 이 사건 부동산을 대금 750,000,000원에 매도하고, 2020. 9. 23. 이 사건 부동산에 관하여 소외 회사에 소유권이전등기를 마쳐주었

다. 소외 회사는 2020. 10. 26.경 매매대금의 지급을 위하여 피고의 △△△새마을금고에 대한 대출금 채무 전액을 인수하기로 하였고, 2021. 8. 12. △△△새마을금고의 위근저당권설정등기가 말소되었다.

마. 원고와 피고는 이 사건 조합계약이 종료되었음을 이유로 각각 상대방에게 잔여재산 분배 등을 구하고 있다.

2. 원고의 출자액 관련 상고이유에 대하여

피고의 이 부분 상고이유의 요지는, 원고가 이 사건 조합계약에 따라 출자한 액수를 70,000,000원으로 인정한 원심의 판단이 위법하다는 것이다. 그러나 이는 사실심인 원심의 전권에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 다투는 취지에 불과하여 적법한 상고이유로 볼 수 없다.

3. 대출이자, 재산세 관련 상고이유에 대하여

가. 원심의 판단

원심은, 이 사건 부동산은 이 사건 조합계약에 따라 성립된 이 사건 조합이 피고에게 명의신탁한 것이어서 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」(이하 '부동산실명법'이라 한다) 제4조 제2항 단서에 따라 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 유효하게 취득하였으므로, 피고가 이 사건 부동산을 담보로 받은 대출금 관련 채무나 이 사건 부동산의 재산세 납부 채무는 이 사건 조합의 채무가 아니라 피고 개인의 채무일 뿐이어서 피고가 대출이자와 재산세를 변제하였더라도 이 사건 조합에 그 상환을 청구할 수 없다고 판단한 뒤, 이를 전제로 이 사건 조합의 잔여재산을 산정하였다.

나. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 관련 법리

가) 조합의 통상사무는 각 조합원 또는 각 업무집행자가 단독으로 집행할 수 있고 (민법 제706조 제3항), 조합업무를 집행하는 조합원이 그 집행에 관하여 필요비를 지출한 때에는 그 비용의 상환을 조합에 청구할 수 있다(민법 제707조, 688조 제1항). 여기에서 필요비는 조합업무를 집행하는 조합원이 선량한 관리자의 주의를 가지고 조합에 필요하다고 판단하여 지출한 비용을 의미한다(대법원 2024. 2. 29. 선고 2023다294470, 294487 판결 취지 참조). 이때 조합의 비용상환채무는 특별한 사정이 없는 한 조합채무에 해당한다.

나) 조합과 조합원이 명의신탁약정을 맺고 그에 따라 조합원이 조합의 공동사업에 필요한 부동산을 매수하는 계약명의신탁 사안에서, 상대방 당사자가 명의신탁약정 사실을 알지 못한 상태에서 조합원의 매매계약 및 조합원 명의의 등기가 이루어짐으로써 부동산 소유권이 조합원에게 귀속되었더라도(부동산실명법 제4조 제2항 단서 참조) 조합원은 특별한 사정이 없는 한 조합업무 집행에 관하여 부동산에 지출한 필요비의 상환을 조합에 청구할 수 있다.

다) 조합관계가 종료된 경우 당사자 사이에 별도의 약정이 없는 이상 청산절차를 밟는 것이 통례이나, 조합의 잔무로서 처리할 일이 없고 잔여재산의 분배만이 남아 있을 때에는 따로 청산절차를 밟을 필요가 없다. 잔여재산은 조합원 사이에 별도의 약정이 없는 이상 각 조합원의 출자가액에 비례하여 분배하도록 되어 있으므로, 비록 조합채무의 변제 사무가 완료되지 아니한 사정이 있더라도 그 채권자가 조합원인 경우에는 동업체 자산을 보유하는 자가 동업체 자산에서 채권자 조합원에 대한 조합채무를 공제하여 분배대상 잔여재산액을 산출한 다음, 다른 조합원들에게 잔여재산 중 각 조합원

의 출자가액에 비례한 몫을 반환함과 아울러 채권자 조합원에게 조합채무를 이행함으로써 별도의 청산절차를 거침이 없이 간이한 방법으로 공평한 잔여재산의 분배가 가능하다(대법원 2024. 2. 29. 선고 2023다290799, 290805 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 살펴본다.

가) 원고와 피고는 이 사건 부동산을 매수한 후 개발·매각하여 그 이익을 분배하는 내용의 이 사건 조합계약(원고와 피고는 모두 이 사건 조합계약이 민법상 조합계약임을 전제로 본소 및 반소청구를 하고 있다)을 체결하면서, 피고가 이 사건 부동산을 매수하여 그의 명의로 등기하기로 하였다. 이는 원고와 피고로 구성된 이 사건 조합과 조합원인 피고가 이 사건 부동산에 관한 계약명의신탁약정을 한 것에 해당한다. 한편 이 사건 부동산 매매의 상대방 당사자가 명의신탁약정 사실을 알지 못한 상태에서 피고의 부동산 매수 및 피고 명의의 등기가 이루어짐으로써 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다(부동산실명법 제4조 제2항 단서 참조). 이로써 이 사건 조합은 이 사건 부동산 자체가 아니라 그 매수대금 상당의 부당이득반환채권을 조합재산으로 보유하게 되었다(대법원 2006. 4. 13. 선고 2003다25256 판결, 대법원 2024. 2. 29. 선고 2023다290799, 290805 판결 등 참조).

나) 피고는 자신의 비용으로 이 사건 부동산에 관한 대출이자와 재산세를 변제하여 왔다. 이러한 변제 행위는 이 사건 조합계약의 목적 달성을 위한 일상적·반복적 사무로서 조합재산의 처분 또는 변경에 해당하지 않는 통상사무에 해당하므로 조합원인 피고는 특별한 사정이 없는 한 단독으로 이를 집행할 수 있다(민법 제706조 제3항). 또한 이 사건 부동산에 관한 대출이자와 재산세의 변제는 이 사건 부동산의 매각 등을 통해

이익을 발생시키려는 이 사건 조합의 목적 달성과 밀접한 관련이 있다는 점, 이러한 변제는 대출 명의자이자 부동산 소유자인 피고가 행하는 것이 자연스럽다는 점 등을 고려하면, 피고가 변제로 지출한 비용은 조합원인 피고가 선량한 관리자의 주의를 가지고 조합에 필요하다고 판단하여 지출한 비용으로서 필요비에 해당한다.

다) 부동산실명법 제4조 제2항 단서에 따라 이 사건 부동산 소유권이 피고에게 귀속되었더라도 그 외의 조합 관련 법률관계는 이 사건 조합계약 또는 조합에 관한 민법 규정에 따라 규율된다. 그러므로 피고가 부동산실명법에 따라 이 사건 부동산의 소유자가 되었다는 사정만으로 그가 민법 제707조, 제688조 제1항에 따라 조합에 가지는 비용상환청구권이 당연히 부정되는 것은 아니다. 이 사건 조합 목적 달성을 위한 이 사건 부동산 처분으로 이익이 발생할 경우 그 이익은 소유자인 피고 개인이 아니라 이 사건 조합이 향유하게 되는 것과의 균형에 비추어 보더라도 그러하다. 이러한 비용상환 문제가 달리 해결되지 않은 이상 조합관계 종료로 인한 잔여재산 분배단계에서는 그 비용상환채무의 존재가 고려되어야 한다.

라) 이러한 비용상환채무는 이 사건 조합의 피고에 대한 조합채무로서 조합의 소극 재산을 구성한다. 조합채무의 변제가 완료되지 않았으나 채권자가 조합원인 경우에는, 이 사건 조합관계 종료 시 존재하는 적극재산에서 소극재산인 위 비용상환채무액을 공제하여 분배대상 잔여재산액을 산출한 후, 출자가액에 비례한 몫의 반환 및 조합채무의 이행을 함께 명하는 방법으로 별도의 청산절차를 거치지 않고 간이하게 잔여재산을 분배할 수 있다.

마) 이와 달리 이 사건 조합이 피고에게 이 사건 부동산 관련 대출이자 및 재산세 상당액의 상환채무를 부담하지 않는다는 전제에서 분배대상 잔여재산액을 산출한 원심

의 판단에는 조합의 통상사무와 비용상환청구권, 조합재산의 범위 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 나머지 상고이유에 대하여

원심은 판시와 같은 이유로, 피고가 주장하는 다른 항목들을 조합의 채무로 볼 수 없고, 피고가 이 사건 조합관계의 종료에 따른 잔여재산 분배와 별도로 출자금의 반환을 구할 수는 없으며, 이 사건 부동산의 매매대금 차액은 피고가 조합채무를 변제한 것으로 볼 수 없다는 등의 이유로 피고의 그 외의 주장을 배척하였다. 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단이나 소송절차 진행 등에 법리오해, 석명 의무 위반, 변론주의 위반, 심리미진, 판단누락의 잘못이 없다.

5. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단 하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박영재

 대법관 오경미

주 심 대법관 권영준

대법관 엄상필