

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2024다292679 계약금등반환청구의소
원고, 상고인	원고 소송대리인 법무법인 차원 담당변호사 최동욱
피고, 피상고인	○○○지역주택조합 추진위원회 소송대리인 법무법인 인본 담당변호사 김명철 외 3인
원 심 판 결	서울중앙지방법원 2024. 9. 24. 선고 2024나220 판결
판 결 선 고	2025. 8. 14.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 서울 동작구 (주소 생략) 일원에서 아파트를 신축하여 공급하는 사업을 시행할 지역주택조합의 설립을 목적으로 조직된 비법인사단이다.

나. 원고는 2021. 7. 29. 피고와 사이에 위 사업의 시행으로 신축될 아파트 중 1세대를 공급받기로 하는 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 조합원 분담금 56,500,000원(업무대행비 포함)을 납부하였다.

다. 원고와 피고는 이 사건 조합가입계약과 함께 '피고가 조합설립인가신청을 못할 경우 원고가 납부한 분담금 전액을 환불하겠다'는 내용의 약정(이하 '이 사건 환불보장 약정'이라 한다)을 체결하였다.

2. 원심의 판단

원심은 아래와 같은 이유로 이 사건 환불보장약정이 '총유물의 처분'에 해당하지 아니하므로, 이 사건 환불보장약정에 관한 피고 총회의 결의를 거치지 않았더라도 이 사건 환불보장약정 및 이와 함께 체결한 이 사건 조합가입계약이 무효라고 할 수 없다고 판단하였다.

가. 민법 제276조 제1항에서 사원총회의 결의에 의하도록 규정한 '총유물의 처분'은 현존하는 총유물 자체의 처분을 의미한다.

나. 그런데 이 사건 환불보장약정은 피고가 이 사건 조합가입계약에 따라 장래에 취득하게 될 조합원 분담금을 다시 원고에게 반환하기로 정한 것이므로, 현존하는 총유물에 관한 법률행위라고 할 수 없다.

다. 이 사건 환불보장약정을 체결함에 따라 곧바로 피고가 원고에게 조합원 분담금을 반환하여 총유물을 처분하게 되는 것이 아니라 원고에 대하여 분담금 반환의무를 부담하게 될 뿐이므로, 이 사건 환불보장약정을 처분행위라고 볼 수도 없다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 받아들이기 어렵다.

가. 민법 제276조 제1항에서 말하는 총유물의 처분이란 총유물 그 자체에 관한 법률적·사실적 처분행위를 의미하므로, 총유물 그 자체의 처분이 따르는 채무부담행위는 총유물의 처분행위에 해당한다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다64383 판결 참조).

지역주택조합의 조합원 분담금은 조합가입계약에 의하여 그 범위와 지급 시기, 보관 방법이 정해져 있고 그 용도가 토지매입비, 건축공사비 등 지역주택조합의 사업을 위하여 특정된 금원으로서 조합원들의 총유물이라고 보아야 한다. 비법인사단인 지역주택조합이나 추진위원회가 조합가입계약과 함께 '사업을 중단하거나 사업에 실패할 경우에는 조합원이 납입한 분담금을 반환하겠다'는 취지의 환불보장약정을 체결한 경우, 위 환불보장약정은 조합원들의 총유물로 귀속되는 분담금 자체를 일정 조건하에 원상 회복하여 주겠다는 취지의 약정으로서 총유물인 분담금 자체의 처분이 따르는 채무부담행위로 보아야 한다. 따라서 환불보장약정에 대하여 총회의 결의를 거치지 않았다면, 그러한 환불보장약정은 총회 결의 없는 총유물의 처분행위에 해당하여 무효이고, 이는 함께 체결한 조합가입계약의 무효 또는 취소 원인이 될 수 있다(대법원 2025. 5. 15. 선고 2024다239692 판결 참조).

나. 그런데도 원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 환불보장약정이 총유물의 처분행위에 해당하지 않는다고 보아 총회 결의가 없더라도 무효가 아니고 이와 함께 체결된 이 사건 조합가입계약도 무효라고 할 수 없다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 환불보장약정의 법적 성격에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

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

재판장	대법관	권영준
-----	-----	-----

	대법관	오경미
--	-----	-----

	대법관	엄상필
--	-----	-----

주심	대법관	박영재
----	-----	-----