

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2025다211932 분담금반환청구 등
원고, 상고인	원고 소송대리인 법무법인 차율 담당변호사 이수희 외 3인
피고, 피상고인	○○○지역주택조합 소송대리인 법무법인 지에스 담당변호사 김원균 외 1인
원 심 판 결	수원지방법원 2025. 4. 24. 선고 2024나65751 판결
판 결 선 고	2025. 9. 4.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

1. 조합원가입계약 무효에 관한 상고이유

가. 관련 법리

1) 구 주택법(2021. 4. 13. 법률 제18053호로 일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제11호는 '주택조합'이란 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다고 정하면서, 그중 하나로 '지역주택조합'을 열거하고 있고(가목), 제11조 제7항은 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하고 있다.

구 주택법 제11조 제7항의 위임에 따라 구 주택법 시행령(2021. 7. 6. 대통령령 제31878호로 일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제20조는 주택조합의 설립인가신청 시 필수 제출서류로 '조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약'을 정하고 있고(제1항 제1호), 조합규약의 필수적 기재사항으로 '총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차'를 명시하면서(제2항 제9호), 위 규정에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다고 정하고 있다(제3항).

구 주택법 시행령 제20조 제3항의 위임에 따라 구 주택법 시행규칙(2021. 7. 6. 국토교통부령 제869호로 일부개정되기 전의 것) 제7조 제5항 제3호는 반드시 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항의 하나로 '예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결'을 정하고 있다(이하 위 각 조항을 통틀어 '쟁점 조항'이라고 한다).

쟁점 조항의 규정 내용, 취지와 그 형식에 비추어 보면, 쟁점 조항은 단순히 비법인 사단의 자율적·내부적인 대표권 제한의 문제가 아니라 그 법률행위의 상대방인 제3자와 체결한 계약의 해석에서 조합과 계약을 체결한 제3자의 책임을 물을 수 없는 예외적인 경우가 아닌 한 원칙적으로 쟁점 조항의 효력이 미치도록 하려는 것이다. 따라서 '예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결'에 해당하는데도 쟁점 조항과

이에 근거한 조합규약에 정한 총회의결 없이 이루어진 법률행위의 상대방으로서는 그 절차적 요건의 흠결을 과실 없이 알지 못하였다는 등의 특별한 사정을 밝히지 못하는 한 절차적 요건의 충족을 전제로 하는 계약의 효력을 주장할 수 없다(대법원 2022. 8. 31. 선고 2019다228612 판결 등 참조).

2) 법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 하나, 그 무효 부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다(민법 제137조). 이와 같은 법률행위의 일부무효 법리는 여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여져서 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있는 경우에도 적용된다. 이때 그 계약 전부가 일체로서 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있는 것인지의 여부는 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 등 참조).

나. 원심의 판단

이 사건 무상제공 약정(원심이 사용한 약어를 그대로 사용함, 이하 같다)은 피고가 선착순 내지 이벤트 당첨자인 원고에게 2,000만 원 상당의 가전제품과 불박이장을 무상으로 제공하기로 하는 내용이다. 원고는 이 사건 무상제공 약정이 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'에 해당하는데도 피고 총회의결을 거치지 않아 무효이므로 이와 일체를 이루는 이 사건 조합원가입계약도 무효라고 주장하였고, 원심은 판시와 같은 이유를 들어 다음과 같이 이를 배척하였다.

1) 이 사건 무상제공 약정은 이 사건 조합규약 제28조 제1항 제3호에서 정한 총회의결을 거쳐 결정해야 하는 '예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약'에 해당

하나, 피고의 조합장이나 피고의 대리인이 이 사건 무상제공 약정을 함에 있어 총회의결을 거쳐야 한다는 사실에 관하여 원고가 알았거나 알 수 있었다고 볼 증거가 없는 이상 이 사건 무상제공 약정은 유효하다.

2) 이 사건 무상제공 약정이 무효라고 하더라도 이 사건 조합원가입계약과 이 사건 무상제공 약정이 일체로서 하나의 계약인 것 같은 관계에 있다고 인정하기 어렵고, 원고에게는 이 사건 무상제공 약정의 효력과 관계없이 이 사건 조합원가입계약을 체결, 유지하려는 가정적 의사가 있었다고 볼 여지가 있다.

다. 대법원의 판단

원심판결 이유를 앞에서 본 관련 법리에 비추어 살펴보면 다음과 같이 판단된다.

1) 이 사건 무상제공 약정은 그 내용에 비추어 '예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약'으로서 쟁점 조항과 이에 근거한 이 사건 조합규약 제28조 제1항 제3호에 의하여 총회의결이 필요한 사항인데, 피고가 총회의결 없이 이 사건 무상제공 약정을 하였으므로 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 무상제공 약정의 효력을 인정하기 어렵다. 그리고 이 사건 무상제공 약정과 이 사건 조합원가입계약의 체결 경위와 목적, 내용 등에 비추어 이 사건 무상제공 약정은 이 사건 조합원가입계약에 수반하여 이 사건 조합원가입계약과 경제적, 사실적 일체로서 행하여져 하나의 계약인 것 같은 관계에 있다고 볼 여지가 크다. 따라서 원심이 이 사건 무상제공 약정 체결에 있어 총회의결을 거치지 않은 흠결을 피고의 내부적인 대표권 제한 문제로 보아 이 사건 무상제공 약정이 유효하고, 이 사건 무상제공 약정과 이 사건 조합원가입계약의 일체성을 인정하기 어렵다고 판단한 것은 잘못이다.

2) 그렇다고 하더라도 이 사건 조합원가입계약과 이 사건 무상제공 약정의 주된 목적과

내용, 지역주택조합의 목적과 특성 등에 비추어 원고는 이 사건 조합원가입계약을 체결할 당시 이 사건 무상제공 약정의 무효 여부와 관계없이 이 사건 조합원가입계약을 체결, 유지하려는 의사가 있었다고 봄이 상당하므로, 이 사건 무상제공 약정이 무효라고 하더라도 이 사건 조합원가입계약은 여전히 유효하다. 따라서 원심이 이 사건 무상제공 약정이 무효이더라도 이 사건 조합원가입계약까지 무효로 볼 수는 없다고 부가적·가정적으로 판단한 것은 그 이유 설시에 다소 부적절한 부분이 없지 않으나 결론적으로 정당한 것으로 수긍할 수 있다.

그렇다면 앞서 본 원심의 잘못은 판결 결과에는 영향이 없으므로 원심판결에는 결과적으로 쟁점 조항을 위반한 계약의 효력에 관한 법리, 민법 제137조의 법률행위의 일부 무효에 관한 법리 등을 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등의 잘못이 없다.

2. 조합원가입계약 취소에 관한 상고이유

원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 무상제공 약정과 관련한 기망행위를 이유로 이 사건 조합원가입계약을 취소한다는 원고의 주장을 배척하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 민법 제110조, 제114조 제1항, 제391조에 관한 법리 등을 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 엄상필

주 심 대법관 오경미

 대법관 권영준

 대법관 박영재