

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024다272835 부당이득금반환 등

원고, 피상고인 원고

소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 강동원 외 3인

피고, 상고인 ○○○지구 지역주택조합

소송대리인 법무법인 소현

담당변호사 이상민 외 1인

원 심 판 결 의정부지방법원 2024. 7. 4. 선고 2024나202646 판결

판 결 선 고 2025. 11. 6.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(제출기간이 지난 각 준비서면의 기재는 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. ○○○지구 지역주택조합 추진위원회는 양주시 (주소 생략) 일대에 공동주택 신축·분양 사업을 시행하는 지역주택조합 설립을 추진하였고, 그에 따라 2018. 10. 18. 조합설립인가를 받아서 설립된 피고가 위 추진위원회의 권리·의무를 승계하였다(이하 위 추진위원회를 포함하여 모두 '피고'라 한다).

나. 원고와 피고는 2018. 2. 11. 원고가 피고의 조합원으로 가입하여 피고가 건축하는 아파트 중 101동 2502호를 공급받기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 조합가입 계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고에게 "본 사업의 조합원 가입계약을 체결함에 있어 토지 및 사업 인허가 진행상 발생하는 문제로 인하여 본 사업이 무산될 경우 조합원 계약자 납입금 배액을 반환할 것을 보장합니다."라고 기재한 배액보상증서를 교부하였다(이하 위 배액보장증서에 기한 배액반환약정을 '이 사건 반환약정'이라 한다).

라. 원고는 피고에게 이 사건 조합가입계약에 따른 분담금으로 2018. 2. 11. 500만 원, 2018. 2. 28. 1,500만 원 등 합계 2,000만 원을 지급하였다.

마. 피고는 2022. 11. 3. 주택건설사업계획승인을 받고, 2023. 11. 2. 착공신고를 하였다.

바. 피고 조합원들이 2023. 1. 15. 개최한 임시총회에서 이 사건 반환약정을 추인하는 취지의 "제16호 안건: 안심/배액 보장증서 추인 및 승인의 건"을 가결하는 결의를 하였다(이하 '이 사건 추인결의'라 한다).

2. 제1, 3 상고이유에 대하여

소액사건에 대하여는 법률·명령·규칙 또는 처분의 헌법 위반 여부와 명령·규칙 또는 처분의 법률 위반 여부에 대한 판단이 부당한 때(제1호)나 대법원의 판례에 상반되는 판단을 한 때(제2호)에만 상고할 수 있다(소액사건심판법 제3조). 이 부분 상고이유는 단순한 법리오해나 사실오인 등을 주장하는 것으로 소액사건심판법 제3조 각 호에서 정한 사유 중 어느 것에도 해당하지 않는다.

3. 제2 상고이유에 대하여

가. 소액사건에서 구체적 사건에 적용할 법령의 해석에 관한 대법원 판례가 아직 없는 상황에서 같은 법령의 해석이 쟁점으로 되어 있는 다수의 소액사건들이 하급심에 계속되어 있을 뿐 아니라 재판부에 따라 엇갈리는 판단을 하는 사례가 나타나고 있는 경우, 소액사건이라는 이유로 대법원이 그 법령의 해석에 관하여 판단을 하지 아니한 채 사건을 종결한다면 국민생활의 법적 안정성을 해칠 것이 우려된다. 이와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 소액사건에 관하여 상고이유로 할 수 있는 '대법원의 판례에 상반되는 판단을 한 때'의 요건을 갖추지 아니하였다고 하더라도 법령해석의 통일이라는 대법원의 본질적 기능을 수행하는 차원에서 실체법 해석·적용의 잘못에 관하여 판단할 수 있다(대법원 2004. 8. 20. 선고 2003다1878 판결, 대법원 2025. 7. 18. 선고 2022다257238 판결 등 참조).

이 사건의 쟁점인 '무효인 총유물 처분행위를 적법하게 추인하려면 비법인사단과 계약상대방 모두의 추인이 있어야 하는지'에 관하여 명시적인 대법원 판례가 없고 하급심의 판단이 엇갈리고 있으므로 원심의 이에 대한 해석과 적용의 당부에 관하여 판단한다.

나. 비법인사단인 지역주택조합이나 추진위원회가 조합가입계약과 함께 '사업을 중단하거나 사업에 실패할 경우에는 조합원이 납입한 분담금을 반환하겠다'는 취지의 환불보장약정을 체결하면서 총회의 결의를 거치지 않았다면, 그러한 환불보장약정은 총회 결의 없는 총유물의 처분행위에 해당하여 무효이고, 이는 함께 체결한 조합가입계약의 무효 원인이 될 수 있다(대법원 2025. 5. 15. 선고 2024다239692 판결 참조).

한편 무효행위의 주인은 무효행위가 있음을 알고 그 행위의 효과를 자기에게 귀속시키도록 하는 단독행위이므로(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 등 참조), 총유물 처분행위로서의 환불보장약정이 총회 결의 흠결로 무효인 경우 이에 대한 주인 역시 상대방이 사전에 환불보장약정을 철회하는 의사를 표시하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 총회 결의의 방법으로 이루어지면 충분하고, 여기에 상대방이 추인하는 등의 의사표시까지 필요한 것은 아니다.

다. 위 법리에 비추어 앞서 인정한 사실관계를 살펴보면, 이 사건 반환약정은 총회 결의 없이 행한 총유물 처분행위로서 무효이므로, 피고가 이 사건 추인결의를 하는 방법으로 이 사건 반환약정을 단독으로 추인할 수 있다고 보아야 한다.

그런데도 원심은 이 사건 반환약정에 대하여 피고의 계약상대방인 원고의 추인까지 있어야만 이 사건 반환약정을 적법하게 추인할 수 있다고 보아, 원고의 추인이 없는 이상 이 사건 추인결의만으로는 이 사건 반환약정을 적법하게 추인할 수 없다고 판단하였다. 이러한 원심판단에는 총회 결의 흠결로 무효인 총유물 처분행위의 추인에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

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

재판장	대법관	신숙희
-----	-----	-----

주심	대법관	노태악
----	-----	-----

대법관	서경환
-----	-----

대법관	마용주
-----	-----