

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다216948 부당이득금
원고, 피상고인 원고 1 외 3인
원고들 소송대리인 법무법인 차원
담당변호사 김진우 외 1인
피고, 상고인 ○○○지역주택조합 외 2인
피고들 소송대리인 법무법인 청음
담당변호사 안승만 외 2인
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2025. 8. 22. 선고 2025나5531 판결
판 결 선 고 2026. 2. 26.

주 문

원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고 ○○○지역주택조합(이하 '피고 1 조합'이라 한다)은 평택시 진위면 (주소 생략) 일원에서 주택건설사업을 시행하기 위하여 설립된 지역주택조합이다. 피고 주식 회사 △△△(이하 '피고 2 회사'라 한다)은 피고 1 조합과 위 주택건설사업에 관하여 공동주택 시공계약을 체결한 회사이다. 피고 □□□ 주식회사(이하 '피고 3 회사'라 한다)는 피고 1 조합, 피고 2 회사 및 소외 은행과 자금관리 대리사무계약(이하 '이 사건 대리사무계약'이라 한다)을 체결하고 분양대금 등 자금을 관리·집행하고 있는 신탁회사이다.

나. 원고들은 2016. 3.부터 2026. 8. 사이에 피고 1 조합과 위 주택건설사업에 따라 신축될 아파트 중 전용면적 59㎡ 1세대를 공급받기 위하여 피고 1 조합의 조합원으로 가입하기로 하는 내용의 계약을 각각 체결하였다(이하 통틀어 '이 사건 각 조합가입계약'이라 한다). 원고들은 이 사건 각 조합가입계약 체결 과정에서 또는 그 계약에서 정한 바에 따라 아래 [표] 기재와 같이 피고 1 조합에 조합원 분담금을 납입하였다(이하 통틀어 '이 사건 각 납입금'이라 한다).

순번	원고	계약일자	지급일	지급 금액(원)
1	원고 1	2016. 06. 30.	2016. 06. 30.	15,000,000
			2016. 07. 30.	15,000,000
		합계		30,000,000
2	원고 2	2016. 07. 31.	2016. 08. 01.	15,000,000
			2016. 10. 04.	15,000,000
			2018. 11. 20.	17,580,000
		합계		47,580,000
3	원고 3	2016. 08. 23.	2016. 08. 23.	15,000,000

			2016. 09. 01.	15,000,000
			합계	30,000,000
4	원고 4	2016. 03. 26.	2016. 03. 26.	28,000,000

다. 원고들은 이 사건 각 조합가입계약 체결 당시 피고 1 조합으로부터 '본 증서에 기재된 세대는 추가분담금이 없는 확정분양가 세대임을 확약함'이라는 내용의 확정분담금 약정(이하 '이 사건 확정분담금 약정'이라 한다)과 '조합설립인가를 득하지 못하여 조합사업이 무산될 경우 조합원이 납부한 금액 범위에서 일체의 위약금 없이 전액 환불(행정용역비 및 분담금)됨을 확약함'이라는 내용의 환불보장 약정(이하 '이 사건 환불보장 약정'이라 한다)이 기재된 안심보장증서를 각각 교부받았다.

라. 피고 1 조합은 2017. 4. 17. 조합설립인가를 받았고, 2022. 10. 31. 사업계획승인을 받았다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 확정분담금 약정 및 이 사건 환불보장 약정은 총회 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위로서 모두 무효이고, 위 두 약정이 무효인 이상 그와 일체로 체결된 이 사건 각 조합가입계약도 무효이므로, 피고 1 조합은 원고들에게 이 사건 각 납입금 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 위 부당이득반환채권을 실현하기 위해 피고 3 회사에 대하여 피고 1 조합은 자금집행 요청의 의사표시를, 피고 2 회사는 자금집행 요청에 대한 동의를 의사표시를 각각 할 의무가 있으며, 피고 3 회사는 이 사건 대리사무계약에 따라 피고 1 조합의 자금집행 요청 및 피고 2 회사 및 소외 은행의 자금집행 요청에 대한 동의를 있으면, 원고들에게 이 사건 대리사무계약에 따른 자금관리계좌 잔액의 범위 내에서 이 사건 각 납입금 상당액을 지급

할 의무가 있다고 판단하면서, 원고들의 위와 같은 청구가 신의성실의 원칙에 반한다는 피고들의 항변을 배척하였다.

3. 대법원의 판단

원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 받아들이기 어렵다.

가. 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 환불보장 약정을 체결하는 주된 취지는 조합가입계약의 목적 달성 실패로 인한 손해를 최소화하려는 것이고, 확정분담금 약정을 체결하는 주된 취지는 분담금의 증액 없이 신축 아파트를 공급받으려는 것이지, 분담금을 반환받으려는 데 있다고 보기 어렵다.

민법 제276조 제1항은 "총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다."라고 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 체결하거나 '일부 조합원들에게는 다른 조합원들과 달리 조합가입계약 당시에 정한 확정분담금으로 아파트를 공급하겠다'는 내용의 확정분담금 약정을 체결하면서 총회의 결의를 거치지 않았다면, 환불보장 약정과 확정분담금 약정은 모두 총회 결의 없는 총유물의 처분행위에 해당하여 무효가 될 수 있고, 이는 함께 체결한 조합가입계약의 무효 또는 취소 원인이 될 수 있다.

그런데 환불보장 약정이 무효가 되어 환불을 보장받을 수 없게 되었다하더라도, 조합

가입계약의 목적인 신축 아파트 소유권 취득에는 지장이 없는 경우가 존재할 수 있다. 조합원이 환불보장 약정의 무효나 그에 따른 조합가입계약의 무효 또는 취소를 주장하지 않고 있는 동안 환불보장 약정에서 환불의 소극적 조건으로 삼은 절차가 결국 이행되어 환불보장 약정의 목적이 달성되고 더 나아가 주택건설사업이 무산될 우려 없이 절차에 따라 정상적으로 진행되고 있다면, 그 후 조합원이 환불보장 약정의 목적과 취지를 벗어나 환불보장 약정의 무효 및 그에 따른 조합가입계약의 무효 또는 취소를 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 어긋나거나 권리의 남용이 될 수 있다(대법원 2025. 9. 25. 선고 2025다213846 판결 등 참조).

또한 확정분담금 약정이 무효가 되어 이와 함께 체결한 조합가입계약이 무효로 되었더라도, 확정분담금 약정의 체결 경위와 그 내용, 확정분담금 약정의 무효를 이유로 한 조합가입계약의 무효 또는 취소 주장의 경위와 시기 등 구체적·개별적 사정에 비추어 볼 때, 조합가입계약의 무효 또는 취소로 인하여 분담금의 반환이 이루어지면 지역주택조합에 예상치 못한 새로운 재정적 부담이 야기되어 주택건설사업에 중대한 어려움이 초래되거나 지역주택조합의 존립이 위태롭게 되는 반면, 분담금 반환을 요구하는 조합원으로서 주택건설사업이 순조롭게 진행되어 조합가입계약과 확정분담금 약정에서 목적인 신축 아파트의 소유권을 취득할 수 있을 것으로 예상되는 상황에서 확정분담금 약정의 목적과 취지를 일탈하여 오로지 조합가입계약에서 벗어날 목적으로 확정분담금 약정의 무효 및 그에 따른 조합가입계약의 무효 또는 취소를 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 반하는 권리남용에 해당할 수 있다(대법원 2025. 9. 26. 선고 2025다207883 판결 참조).

나. 원심판결의 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 위와 같은

법리에 비추어 살펴보면, 원고들이 이 사건 확정분담금 약정 및 이 사건 환불보장 약정이 무효임을 내세워 이 사건 각 조합가입계약도 무효라고 주장하면서 피고들을 상대로 이 사건 각 납입금 상당의 부당이득 반환을 구하거나 그 청구권을 실현하기 위하여 의사표시에 갈음한 재판을 청구하는 것은 신의성실의 원칙에 어긋나거나 권리를 남용한 것으로서 허용되지 않는다고 보아야 한다.

1) 이 사건 환불보장 약정의 주된 목적은 피고 1 조합으로 하여금 조속히 조합설립인가를 받게 하여 이후 후속 절차가 원활히 이루어지도록 하는 것이다. 그런데 피고 1 조합이 2017. 4. 17. 조합설립인가를 받음으로써 이 사건 환불보장 약정에서 정한 절차가 이행되어 환불의 조건은 성취되지 않은 것으로 확정되었고, 이로써 이 사건 환불보장 약정의 목적은 달성되었다.

2) 이처럼 피고 1 조합에 대한 조합설립인가가 이루어지고, 그로부터 상당한 기간이 지나도록 원고들이 이 사건 환불보장 약정의 무효를 이유로 이 사건 각 조합가입계약의 무효 또는 취소를 주장하며 분담금 반환을 요구하지 않은 이상(원고 2는 조합설립인가 이후 상당한 액수의 분담금을 추가로 납부하기까지 하였다), 피고 1 조합으로서는 조합설립인가 지연에 따른 사업 불발의 위험이 해소되어 원고들이 이 사건 환불보장 약정의 효력 유무에 관계없이 이 사건 각 조합가입계약을 유지하길 원한다고 신뢰하고 이를 바탕으로 주택건설사업을 진행한 것으로 보이고, 이러한 피고 1 조합의 신뢰를 보호할 필요가 있다.

3) 피고 1 조합은 2022. 10. 31. 사업계획승인까지 받고 2023년 하반기에 공동주택 건설공사에 착공하는 등 주택건설사업을 절차대로 추진하고 있으며, 피고가 주택건설사업을 더 이상 진행할 수 없다거나 위 사업이 무산될 우려가 있다는 사정을 찾아보

기 어렵다. 또한 이 사건 확정분담금 약정은 '이 사건 각 조합가입계약 체결 당시에 정한 확정분담금으로 주택을 공급하겠다'는 내용인데, 원고들은 특별한 장애사유가 없는 한 신축 아파트의 소유권 취득이라는 당초의 목적을 달성할 것으로 예상되는 상황이므로, 원고들이 목적 달성을 포기하면서 분담금을 회수해야 할 이익이 크다고 보기 어렵다.

4) 반면에 이 사건 확정분담금 약정 및 이 사건 환불보장 약정이 무효라는 이유로 이 사건 각 조합가입계약을 무효로 볼 경우, 피고 1 조합으로서는 원고들을 포함한 일부 조합원들로부터 이미 납입받은 분담금 등을 반환하여야 할 뿐만 아니라 사업비용으로 사용할 것이 예정된 나머지 분담금을 납입받지 못하게 되므로, 피고 1 조합의 재정적 위기가 심화되고 주택건설사업의 실패가능성도 커진다. 더욱이 피고 1 조합이 시행하는 주택건설사업은 대지면적 74,050m², 총 세대수 1,659세대에 달하여 그 성패에 따라 다수 조합원의 주거 마련 여부가 좌우될 수 있는 만큼, 위 사업의 재원으로 사용되는 조합원 분담금은 상당한 공공성을 띠게 된다. 만약 원고들을 비롯한 일부 조합원들에 대한 분담금 반환으로 피고 1 조합에 재원 부족이 발생한다면, 그로 인한 피해는 고스란히 나머지 조합원들에게 돌아갈 수밖에 없다.

5) 특히 지역주택조합은 사업계획승인을 받은 뒤에는 신규 조합원을 모집할 수 없는데(주택법 제11조의3 제3항, 주택법 시행령 제22조 제3항, 제1항 본문 참조), 원고들은 사업계획승인일로부터 약 1년 7개월이 경과한 후인 2024. 5. 30.에야 비로소 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기하여 이 사건 각 조합가입계약의 무효를 주장하며 분담금 반환 등을 청구하였고, 이에 따라 피고 1 조합은 원고들의 분담금 반환청구에 대응하여 대체 조합원을 모집할 실질적인 기회마저 갖지 못하였다.

6) 결국 원고들의 조합가입계약 무효 주장을 받아들여 피고 1 조합이 원고들에게 분담금을 반환하여야 하고 미납 분담금의 납입은 구할 수 없다고 본다면, 원고들은 사실상 아무런 손해를 입지 않는 반면 피고 1 조합과 나머지 조합원들이 원고들의 분담금 회수 및 미납입에 따른 손해를 전적으로 부담하게 되는 부당한 결과를 초래한다.

다. 그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로 원고들의 이 사건 청구가 신의성실의 원칙에 반하지 않는다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 신의성실의 원칙이나 권리남용에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	노태약
	대법관	서경환
주 심	대법관	신숙희
	대법관	마용주