

대법원 2025. 12. 24 선고 2025다216757 판결 [부당이득금반환 청구의 소]

재판경과

대법원 2025. 12. 24 선고 2025다216757 판결

서울중앙지방법원 2025. 8. 13 선고 2024나70571 판결

전문

원고, 피상고인 A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 권가혜

피고, 상고인 B 지역주택조합

소송대리인 법무법인 로앤에이

담당변호사 김성호, 이수민

원심판결 서울중앙지방법원 2025. 8. 13. 선고 2024나70571 판결

판결선고 2025. 12. 24.

주문

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

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 대전 동구 D 일원을 사업시행구역으로 하여 지역주택 개발사업을 추진하는 조합으로서 2021. 10. 29. 주택조합설립인가를 받았다.

나. 원고는 2021. 4. 27. (가칭)B 지역주택조합 추진위원회(이후 조합설립인가에 따라 피고로 전환되었다)에게서 '환불보장약정'이 기재된 안심보장증서를 교부받으면서 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 환불보장약정은 '2021. 12. 31.까지 지역주택조합설립인가를 받지 못할 경우 해당 조합원이 기납부한 납부금 전액을 환불할 것을 보장한다.'는 내용이다(이하 '이 사건 환불보장약정'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 조합가입계약에 따른 분담금으로 피고에게 2021. 4. 22. 2,500만 원, 2021. 7. 14. 4,000만 원, 2021. 11. 1. 3,840만 원 등 합계 1억 340만 원을 납부하였다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 이 사건 환불보장약정은 총유물의 처분행위에 해당하는데 피고 총회의 결의를 거치지 않아 무효이다. 원고가 이 사건 환불보장약정이 유효한 것으로 믿고서 이 사건 조합가입계약을 체결한 것은 중요 부분의 착오에 해당하고, 그 착오에 원고의 중대한 과실이 있다고 보기 어려우므로 이 사건 조합가입계약은 원고의 착오 취소 의사표시에 따라

취소되었다.

3. 대법원의 판단

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 환불보장약정을 체결하는 주된 취지는 조합가입계약의 목적 달성 실패로 인한 손해를 최소화하려는 것이지, 분담금 반환을 절대적으로 보장받으려는 데 있다고 보기 어렵다. 민법 제276조 제1항은 '총유물의 관리 및 처분은 사원총회의 결의에 의한다'고 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 체결하면서 총회의 결의를 거치지 않았다면, 환불보장약정은 총회 결의 없는 총유물의 처분행위에 해당하여 무효가 될 수 있고, 이는 함께 체결한 조합가입계약의 무효 또는 취소 원인이 될 수 있다. 그런데 환불보장약정이 무효가 되어 환불을 보장받을 수 없게 되었더라도, 조합가입계약의 목적인 신축 아파트 소유권 취득에는 지장이 없는 경우가 존재할 수 있다. 이때 조합원이 '환불보장약정에 따른 환불이 가능한지 여부와는 관계없이 조합가입계약을 유지하겠다'는 의미로 해석될 만한 선행행위를 하였다면, 이후 조합원이 환불보장약정의 무효를 이유로 조합가입계약의 무효 또는 취소를 주장하며 지역주택조합을 상대로 분담금 반환청구를 하는 것은 신의성실의 원칙에 반하는 모순행위에 해당할 수 있다(대법원 2025. 5. 15. 선고 2024다239692 판결 참조).

나. 앞서 본 사실관계와 기록에 따라 알 수 있는 다음 사정을 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 이 사건 환불보장약정이 무효이므로 이 사건 조합가입계약도 무효라고 주장하거나 이 사건

환불보장약정의 효력에 관하여 착오에 빠졌으므로 이 사건 조합가입계약을 취소한다고 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 반하여 허용되지 않는다고 보아야 한다.

1) 이 사건 환불보장약정은 '피고가 조합설립인가를 받지 못할 경우' 원고에게 기납부한 조합원 분담금 전액을 반환한다고 보장하는 내용이다. 그런데 피고가 이 사건 조합가입계약 체결 후인 2021. 10. 29. 조합설립인가를 받음에 따라 이 사건 환불보장약정에서 정한 환불 조건은 성취되지 않을 것으로 확정되었다. 또한 원고는 피고에게 2021. 4. 22. 2,500만 원, 2021. 7. 14. 4,000만 원, 2021. 11. 1. 3,840만 원 등 합계 1억 340만 원의 분담금을 납부하였다. 이처럼 원고는 이 사건 환불보장약정에서 정한 환불 조건이 성취되지 않을 것으로 확정된 이후에도 피고에게 분담금 환불을 요구하지 않았을 뿐만 아니라 신축 아파트 소유권 취득이라는 목적을 달성하기 위하여 이 사건 조합가입계약에서 정한 분담금 중 적지 않은 금액을 납부하였다. 피고로서는 이러한 원고의 분담금 납부행위를 통하여 원고가 이 사건 환불보장약정에 따른 환불이 가능한지 여부와는 관계없이 이 사건 조합가입계약 유지를 원한다고 신뢰하여 이를 바탕으로 주택건설사업을 진행한 것으로 보이고, 이러한 피고의 신뢰를 보호할 필요가 있다.

2) 이 사건 환불보장약정의 주된 목적은 피고로 하여금 조속히 조합설립인가를 받게 하여 주택건설사업의 후속 절차가 원활히 이루어지도록 하는 것이다. 피고는 이 사건 환불보장약정에서 정한 기한 전에 조합설립인가를 받았고, 원고의 이 사건 소 제기 전인 2022. 4. 13.에 사업계획승인신청을 하는 등 주택건설사업을 절차대로 추진하고 있다. 이와 같이 환불보장약정의 목적이 달성되었을 뿐만 아니라 피고가 주택건설사업을 더 이상 진행할 수 없다거나 위 사업이 무산될 우려가 있다는 뚜렷한 사정을 찾기 어려우므로 이 사건 환불보장약정 당시 원고가 우려하였던 조합설립인가 지연에 따른 사업 불발의 위험은 소멸하였다.

3) 피고가 시행하는 주택건설사업은 그 성패에 따라 다수 조합원의 주거 마련 여부가 좌우될 수 있는 만큼, 위 사업의 재원으로 사용되는 조합원 분담금은 상당한 공공성을 띠게 된다. 만약 원고에 대한

분담금 반환으로 피고에게 재원 부족이 발생한다면 그로 인한 피해는 고스란히 나머지 조합원들에게 돌아갈 수밖에 없다. 특히 이 사건 사업의 진행 경과와 원고의 이 사건 소 제기 시점 등에 비추어 볼 때, 피고로서는 원고의 분담금 반환청구에 대응하여 대체 조합원을 모집할 기회마저 갖지 못하였다.

4) 결국 원고가 이 사건 소를 통하여 이 사건 조합가입계약에 대한 무효 또는 착오 취소 주장을 하는 것은 기존의 분담금 납부행위와 모순되는 행위이고, 원고의 모순된 태도로 피고와 나머지 조합원들이 원고 몫의 분담금에 상응하는 손해를 부담하는 것은 형평에 어긋나거나 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 결과로 볼 수 있다. 그렇다면 피고의 총회 결의를 거치지 않은 이 사건 환불보장약정이 무효라는 이유로 이 사건 조합가입계약까지 무효라고 보거나 원고가 이를 착오 취소할 수 있다고 하더라도, 원고가 피고에게 이 사건 조합가입계약의 무효 또는 취소를 주장하면서 분담금의 반환을 구하는 것은 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.

다. 그런데도 판시와 같은 이유만으로 원고의 부당이득반환 청구를 인용한 원심판결에는 신의성실의 원칙에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박영재 대법관 오경미 주심 대법관 권영준 대법관 엄상필