

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다288375 부당이득금
원고, 상고인 원고 1 외 1인
원고들 소송대리인 법무법인 정의
담당변호사 김인권 외 1인
피고, 피상고인 ○○○○지역주택조합추진위원회
원 심 판 결 수원지방법원 2020. 10. 28. 선고 2020나54555 판결
판 결 선 고 2022. 3. 17.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유 보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 관련 법리

법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 하나, 그 무효 부분이 없더라

도 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 2006. 7. 28. 선고 2004다54633 판결, 대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결 등 참조).

2. 원심의 판단

원심은 이 사건 안심보장증서에 따른 환불보장 약정이 비법인사단인 피고 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효라고 판단하였다. 한편, 안심보장증서에 따른 약정이 무효라면 그와 일체로 체결된 이 사건 조합가입계약도 무효가 되어야 한다는 원고들의 주장에 관하여는, 이 사건 조합가입계약과 이 사건 안심보장증서에 따른 약정은 각각 독립된 법률행위에 해당하므로 일부무효의 법리가 적용됨을 전제로 하는 원고들의 주장은 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

가. 원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

1) 피고는 평택시 (주소 생략) 일원을 사업시행구역으로 하여 지하 1층~지상 25층, 약 1,400세대의 아파트 조성사업을 추진하고 있는 지역주택조합 추진위원회이다.

2) 원고 1은 2016. 10. 10. 피고로부터 '2017. 11. 30.까지 사업계획이 승인되지 않는 경우 납부한 전액의 환불을 보장한다'는 취지가 포함된 안심보장증서를 받고, 피고

와 사이에 분양 목적물을 116동 1501호로, 총 납입금을 196,710,000원으로 정하여 조합가입계약을 체결하였다.

3) 원고 2는 2017. 10. 16. 피고로부터 같은 취지의 안심보장증서를 받고, 피고와 사이에 분양 목적물을 109동 1001호로, 총 납입금을 204,910,000원으로 정하여 조합가입계약을 체결하였다.

4) 위 각 조합가입계약에 따른 계약금 등으로 원고 1은 35,142,012원을, 원고 2는 40,090,000원을 피고에게 납입하였다.

나. 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 안심보장증서상의 환불보장 약정은 이 사건 조합가입계약에 따른 납입금에 관한 특약 사항을 정하기 위한 목적으로 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이므로, 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있다. 따라서 안심보장증서상의 환불보장 약정이 원심의 판단과 같이 피고 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효라고 한다면, 법률행위의 일부무효의 법리에 따라 이와 일체로서 체결된 조합가입계약도 무효가 되는 것이 원칙이지만, 환불보장 약정이 없더라도 조합가입계약을 체결하였을 것임이 인정되는 경우에는 조합가입계약은 여전히 효력을 가지게 될 것이므로, 원심으로서는 이에 관한 당사자들의 가정적 의사를 심리하여 이 사건 조합가입계약의 무효 여부를 판단했어야 한다.

그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로 당사자들의 가정적 의사를 살펴보지도 아니한 채 이 사건 조합가입계약이 무효라는 원고들의 주장을 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는 법률행위의 일부무효에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	안철상
	대법관	김재형
	대법관	노정희
주 심	대법관	이흥구