

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2024다249040 부당이득금
원고, 피상고인 원고
피고, 상고인 ○○지역주택조합
소송대리인 법무법인 지주
담당변호사 강승호 외 6인
원 심 판 결 수원지방법원 2024. 5. 10. 선고 2023나58978 판결
판 결 선 고 2025. 2. 13.

주 문

원심판결의 주위적 청구 중 원시적 불능을 원인으로 한 부당이득반환청구에 관한 피고 패소 부분과 그 피고 패소 부분에 해당하는 나머지 각 선택적 청구 및 예비적 청구 부분을 모두 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 2016. 6. 16. 지역주택조합설립인가 신청을 하여 그 무렵 설립인가를 받았다.

나. 원고는 2022. 5. 6. 피고와 사이에 지역주택조합의 조합원이 되어 피고가 신축할 아파트 1세대를 공급받기로 하는 이 사건 조합가입계약을 체결하였는데, 위 계약 체결 당시 원고와 원고의 배우자는 합쳐서 2채의 주택을 소유하고 있었다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 원고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 조합원 자격 요건을 갖추지 못하였는데, 조합원 자격에 관한 구 주택법령 규정은 당사자가 임의로 적용을 배제할 수 있는 규정이 아니므로, 위 계약은 체결 당시부터 목적 달성이 불가능하여 원시적 불능으로 무효라고 보아야 한다. 따라서 피고는 원고로부터 납입받은 분담금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 대법원의 판단

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 받아들이기 어렵다.

가. 주택법 제11조 제7항 및 같은 법 시행령 제21조 제1항은 지역주택조합의 주택조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 세대원 전원이 주택을 소유하지 아니하거나 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주인 자에 한하여 조합원이 될 수 있다고 규정하고 있다. 위와 같은 지역주택조합의 조합원 자격에 관한 주택법이나 같은 법 시행령의 규정은 단순한 단속규정에 불과할 뿐 효력규정이라고 할 수 없어 당사자 사이에 이를 위반한 약정을 하였다고 하더라도 그 약정이 당연히 무효라고 할 수는 없다(대법원

1998. 7. 10. 선고 98다17954 판결, 대법원 2011. 12. 8. 선고 2011다5547 판결 참조). 다만 당사자가 통정하여 위와 같은 단속규정을 위반하는 법률행위를 한 경우에 비로소 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위에 해당하게 된다 (대법원 1993. 7. 27. 선고 93다2926 판결, 대법원 2015. 9. 10. 선고 2012다44839 판결 참조).

나. 원심판결의 이유를 이러한 법리에 비추어 살펴본다. 이 사건에서 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결할 당시 본인과 세대원인 배우자 명의로 1채씩 주택을 소유하고 있어 조합원 자격 요건을 충족하지 못하였지만, 추가로 원고와 피고가 통정하여 위와 같은 단속규정을 위반하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였다는 사정에 관한 아무런 증거도 제출되지 않았다. 따라서 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고가 조합원 자격 요건을 갖추지 못하였다는 사정만으로는 원고가 피고와 사이에 체결한 이 사건 조합가입계약이 당연히 무효라고 볼 수는 없다. 그런데도 원심은 원고가 이 사건 조합가입계약 체결 당시 조합원 자격 요건을 갖추지 못하였고, 피고의 조합설립인가 신청일 후 이 사건 조합가입계약이 체결된 이상 이러한 하자를 해소하거나 보완할 수 없다는 이유로 이 사건 조합가입계약은 원시적 불능으로 무효라고 보아 피고의 원고에 대한 부당이득반환의무를 인정하였다. 이러한 원심판단에는 지역주택조합 가입계약의 효력과 원시적 불능 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결의 주위적 청구 중 원시적 불능을 원인으로 한 부당이득반환청구에 관한 피고 패소 부분과 이와 불가분적으로 결합된 그 부분에 해당하는 나머지 각 선택적 청구 및 예비적 청구 부분을 모두 파

기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 임상필

주 심 대법관 이흥구

 대법관 오석준

 대법관 이숙연