

## 대 법 원

### 제 2 부

### 판 결

사 건 2009다723 총회결의무효확인  
원고, 피상고인 별지 원고 목록 기재와 같다.  
원고들 소송대리인 법무법인 베스트 담당변호사 김광호  
피고, 상고인 피고 재건축정비사업조합  
소송대리인 법무법인 케이씨엘 담당변호사 이재환 외 2인  
원 심 판 결 서울고등법원 2008. 11. 11. 선고 2007나49214 판결  
판 결 선 고 2010. 1. 14.

### 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

### 이 유

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서, 참고서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'(이하 '집합건물법'이라고 한다)에는 재건축결의의 시기에 관하여 아무런 제한을 두고 있지 아니하다. 따라서 구 주택건설촉진

법(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 개정되기 전의 것. 이하 '주축법'이라고 한다)에 좇아 재건축조합이 시행하는 재건축사업에서 최초의 재건축결의에 하자가 있어서 무효인 경우에도 구분소유자인 조합원들은 재건축사업의 종료 전까지 새로운 재건축결의를 할 수 있다(대법원 2007. 9. 20. 선고 2006다9842 판결 참조).

한편 위 재건축결의가 집합건물법에서 정한 관리단집회(재건축조합에서 조합총회는 관리단집회로서의 성격도 가진다)의 소집 및 의결절차에 따라 이루어지고 주축법 제44조의3 제7항에서 정하는 특별결의정족수의 요건, 즉 주택단지 안의 각 동별 구분소유자 및 의결권의 3분의 2 이상 및 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상의 요건을 충족하는 경우에는, 그 결의에 찬성한 조합원들의 의사가 진정한 것이 아니라고 인정할 수 있는 특별한 사정이 없는 이상 그 결의에 절차적 하자가 있다고 할 수 없다.

2. 원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

피고 조합은 2001. 1. 5.에 주축법상의 조합설립인가를 얻고 그 인가를 전후하여 구분소유자들로부터 재건축결의동의서를 받았으나 그 동의서에는 재건축결의에 필요한 집합건물법 제47조 제3항 제3호, 제4호에서 정하는 사항(건물의 철거 및 재건축에 드는 비용의 분담과 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 각 사항)에 관한 내용이 들어 있지 않았다. 피고 조합은 2004. 12. 4.자, 2005. 7. 23.자, 2005. 12. 18.자의 각 임시총회에서 '건물의 철거 및 재건축에 드는 비용의 분담과 신건물의 구분소유권 귀속에 관한 각 사항'이 포함된 관리처분계획안에 관하여 의결을 하였으나, 위 각 임시총회는 특별결의정족수를 충족하지 못하였다.

한편 이 사건 재건축사업으로 신축될 아파트는 타워형 2개동과 판상형 27개동으로

구성되어 있는데, 피고 조합은 2005. 12. 22. 위 2005. 12. 18.자 임시총회에서 의결된 관리처분계획에 따라 아파트 동·호수 추첨을 하였고, 원고들은 모두 타워형 아파트에 당첨되었다.

서울중앙지방법원은 피고의 조합원들 중 일부가 제기한 '2004. 12. 4.자 임시총회의 관리처분계획안 결의 등에 대한 무효확인소송'(2005가합31830호)에 있어서 2006. 5. 25. 위 2004. 12. 4.자 임시총회에서의 관리처분계획안 결의가 특별결의정족수요건에 미달하였다는 이유로 무효임을 확인하는 판결을 선고하였다. 이에 피고 조합은 그 무렵부터 조합원들로부터 '재건축결의 등 하자 치유의 건'이 포함된 서면결의서 1,535매를 받았고, 2006. 12. 12. 임시총회(이하 '이 사건 총회'라고 한다)를 개최하였다.

이 사건 총회에서 제1호 안건으로 상정된 '재건축결의 등 하자 치유의 건'[조합설립인가 당시 재건축결의동의서, 2001. 7. 10.자 조합원총회의 재건축결의 변경(안), 2004. 12. 4.자 조합원총회 제3호 안건 관리처분계획(안) 승인의 건, 2005. 12. 18.자 조합원총회 제1호 안건 관리처분계획(2004. 12. 4.) 내용 중 일부 변경의 건]에 관하여 결의가 있었는데, 전체 조합원 1,676명 중 1,569명이 참여하여(서면결의 1,535명 포함) 1,389명(전체 조합원 수의 82.8%)이 찬성하였고, 각 동별 찬성율도 모두 3분의 2를 넘었다(이하 '이 사건 총회결의'라고 한다).

3. 이에 대하여 원심은, 동·호수 추첨 이전에 개최된 2005. 12. 18.자 임시총회에서는 타워형 아파트에 당첨될 것을 염려하여 관리처분계획안에 찬성하지 않았던 조합원들 중 동·호수 추첨에서 판상형 아파트에 당첨된 조합원들이 의사를 변경하여 위 관리처분계획안에 동의하는 내용의 서면결의서를 제출함으로써 이 사건 총회가 특별결의정족수를 충족하게 되었다는 사실이 인정된다고 전제한 다음, 이 사건 총회결의는

다음과 같은 이유로 무효라고 판단하였다. 즉, 이 사건 총회결의는 무효인 2005. 12. 18.자 임시총회결의에 따른 동·호수 추첨에서 불리한 입장에 서게 된 소수 조합원들의 이해관계를 고려하지 아니한 채 동·호수 추첨으로 인하여 유리한 입장에 서게 된 다수 조합원들로부터 서면결의서를 제출받고 형식적인 임시총회를 개최하여 특별결의 정족수를 충족하게 된 것이므로 그 결의절차에 중대한 하자가 있다는 것이다.

4. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 이를 수긍할 수 없다.

먼저 타워형 아파트에 당첨될 것을 염려하여 위 안전에 반대하던 조합원들이 판상형 아파트에 당첨된 후 위 안전에 찬성하게 되었다는 점과 관련하여, 예를 들어 타워형 아파트에 당첨되는 것이 판상형 아파트에 당첨되는 것에 비하여 어느 정도 불리한지 등의 사정에 대하여 원심이 심리한 바가 없고, 달리 원심이 전제사실로 인정하는 바와 같은 찬성입장으로의 전환의 원인을 인정할 근거를 기록상 찾을 수 없다. 그렇다면 원심은 필요한 심리를 다하지 아니하였거나 이 사건 총회결의가 무효인 2005. 12. 18.자 임시총회결의에 따른 동·호수 추첨에서 불리한 입장에 서게 된 소수 조합원들의 이해관계를 고려하지 아니한 채 형식적으로 특별결의정족수요건을 충족하게 되었다고 판단할 만한 이유를 갖추지 못하였다고 할 것이다.

나아가 앞서 본 법리에 비추어 보면, 설사 원심의 전제사실이 인정된다고 하더라도, 그러한 사정만으로는 적법하게 소집·의결된 이 사건 총회결의에 찬성한 조합원들의 의사가 진정한 것이 아니어서 이 사건 총회결의에 절차적 하자가 있다고 하기 어렵고, 또 내용적으로도 그 결의가 구분소유자 사이의 형평에 현저히 반한다고 볼 수 없다.

결국 원심판결에는 이유불비, 심리미진 또는 재건축결의의 하자에 관한 법리를 오해한 위법이 있고, 이러한 위법은 판결결과에 영향을 미쳤음이 명백하다. 이러한 점들

을 지적하는 상고이유 제1점은 이유 있다.

5. 그러므로 나머지 상고이유에 대하여 판단할 필요 없이 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      김지형 \_\_\_\_\_

                 대법관      양승태 \_\_\_\_\_

                 대법관      전수안 \_\_\_\_\_

주 심      대법관      양창수 \_\_\_\_\_

## 원고 목록

생략