

September 09, 2020

Legal Update

재건축조합 임원 성과급에 대한 조합총회결의 효력의 판단 기준을 제시한 선구적 사례

재건축·재개발 등 정비사업에서 조합 임원에 대하여 일정한 인센티브(성과급)를 지급하는 것과 관련하여 그 동안 다툼이 있어 왔습니다. 일반 기업과 마찬가지로 업무 성과에 대한 일종의 보상이 필요하고, 투명한 절차를 통해 인센티브를 지급하는 것이 허용되어야 한다는 입장이 있는 반면, 정비사업에서 발생하는 개발이익이나 추가이익의 산정근거가 명확하지 않고, 조합 임원의 기여 정도를 평가하기도 어려우며, 조합 임원들에게 별도의 급여가 제공되고 있고, 조합 임원들은 신의성실의 원칙에 기하여 조합의 이익을 위하여 노력하여야 하며, 조합 임원들 역시 조합원들이라는 점을 고려하면 조합 임원들에 대한 인센티브 지급은 쉽사리 수긍하기 어려운 측면이 있습니다.

서울시의 경우 2015년경부터 ‘서울시 조합 등 정비사업 표준행정업무규정’을 개정하여 조합 임원에 대한 성과급 지급을 금지하고 있으며, 그 이유로 ① 사업을 시행하는 과정에서 발생한 수익 결과는 조합 임원을 포함한 조합원 전체가 배분 대상이 되어야 한다는 점, ② 정비사업 특성 상 사업 마무리 단계에서 수익 결과에 대한 확인이 가능하다는 점, ③ 정비사업은 사업 외적 요인에 따른 변동이 큰 사업으로 조합 임원의 성과급 지급의 객관적 기준, 평가방법 및 검증이 어렵다는 점 등을 제시한 바 있습니다.

그런데, 서울 강남권에 위치한 A 재건축조합의 경우 2013년 임시조합총회를 개최하여, ‘①

재건축에 따른 손실이 발생할 경우 조합 임원들이 일정 금액을 한도로 손실을 보전하되, ② 추가이익이 발생하여 조합원들에 대한 환급금이 상승하고 추가부담금이 감소할 경우 추가이익금의 20퍼센트를 조합 임원들에 대한 인센티브(성과급)로 지급한다’는 안건(이하 ‘이 사건 안건’)을 상정하였고, 조합원 과반수 이상의 찬성으로 이 사건 안건이 가결되었습니다.

이 사건 안건을 반대하는 일부 조합원들은, ① 조합원들의 사이에 수익의 불균등 분배를 초래하는 것으로 조합의 목적에 반하고 조합원들의 권리를 본질적으로 침해한다는 점, ② 추가 부담금 발생 가능성에 대한 기망과 일반분양을 앞둔 중요한 시기에 조합 임원 전원의 사임 위협 등을 이용한 조합 임원들의 배임행위와 불법행위로 이루어진 결의로써 반사회질서적 법률행위에 해당하여 무효라는 점, ③ 일반 조합원들로서는 손익의 판단이 어렵고 사업정산이 마무리 되는 단계에 이르러서야 인센티브 산정의 근거가 되는 추가 수익금이 확정된다는 점에서 결의 대상이 불특정 내지 불분명하다는 점 등을 주장하며, 이 사건 안건을 가결한 임시총회결의(이하 ‘이 사건 결의’)의 무효 확인을 구하는 소를 제기하였습니다.

위 사건의 제1심 및 항소심 재판부는 이 사건 결의가 무효라고 볼 수 없다는 등의 이유로 원고들의 청구를 기각하였습니다.

그러나, 정상적인 급여, 업무추진비 등을 넘어 조합의 이익을 배분하는 형태의 조합 임원에 대한 성과급이라는 것은 조합원들의 권익을 침해하는 측면이 있을 뿐 아니라, 경우에 따라서는 조합의 업무진행상 중요한 시기에 일괄 사임에 의한 조합업무의 마비와 사업 지연의 초래를 무기로 삼은 위협 등 반사회질서적인 방법을 통해 악용될 위험성이 있다는 점을 고려할 때, 조합 임원에 대한 성과급 지급이 명시적으로 금지되기 전에 이루어진 총회 결의라고 하더라도, 그 효력에 대하여 법적 통제를 할 필요성을 부인하기 어렵습니다. 특히 정비사업에 있어서, 전문성을 보유한 조합 임원들과 일반 조합원들 사이의 정보 불균형을 고려할 때, 조합 임원에 대한 무분별한 성과급 지급은 정당화되기 어려운 측면이 있습니다.

법무법인(유) 세종은 상고심에서 조합 임원에 대한 성과급 지급이 가져오는 폐해를 집중적으로 부각하였습니다. 이에 대법원은 ‘재건축조합 임원의 보수 특히 인센티브(성과급)의 지급에 관한 내용은 정비사업의 수행에 대한 신뢰성이나 공정성의 문제와도 밀접하게 연관되어 있고 여러 가지 부작용과 문제점을 불러일으킬 수 있으므로 단순히 사적 자치에 따른 단체의 의사결정에만 맡겨둘 수는 없는 특성을 가진다. 재건축사업의 수행결과에 따라 차후에 발생하는 추가이익금의 상당한 부분에 해당하는 금액을 조합 임원들에게 인센티브로 지급하도록 하는 내용을 총회에서 결의하는 경우 조합 임원들에게 지급하기로 한 인센티브의 내용이 부당하게 과다하여 신의성실의 원칙이나 형평의 관념에 반한다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 때에는 적당하다고 인정되는 범위를

벗어난 인센티브 지급에 대한 결의 부분은 그 효력이 없다고 보아야 한다. 인센티브의 내용이 부당하게 과다한지 여부는 조합 임원들이 업무를 수행한 기간, 업무수행 경과와 난이도, 실제 기울인 노력의 정도, 조합원들이 재건축사업의 결과로 얻게 되는 이익의 규모, 재건축사업으로 손실이 발생할 경우 조합 임원들이 보상액을 지급하기로 하였다면 그 손실보상액의 한도, 총회 결의 이후 재건축사업 진행 경과에 따라 조합원들이 예상할 수 없는 사정변경이 있었는지 여부, 그 밖에 변론에 나타난 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다. ‘고 보았으며, 이 사건 안건에서 정한 인센티브가 조합 임원들의 직무와 합리적 비례관계를 가지는지에 관하여 별다른 심리를 하지 않은 채 조합총회 결의를 무효로 볼 수 없다고 판단한 원심을 파기하였습니다.

이 사건은, 재건축, 재개발 등 정비사업과 관련하여 ‘총회에서 결의된 인센티브 금액이 부당하게 과다하여 신의성실의 원칙이나 형평의 관념에 반한다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 때에는 적당하다고 인정되는 범위를 벗어난 인센티브 지급에 대한 결의 부분은 그 효력이 없다고 보아야 한다’는 원칙을 선언한 최초의 사례로서 조합 임원의 직무수행 및 조합 운영의 투명성과 공정성 제고 측면에서도 그 의미가 크다고 할 것입니다.

위 사건에 대해 궁금하신 사항이 있으시면 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을
상담하여 드리도록 하겠습니다.

Contact us



조 춘
파트너변호사

T. 02-316-4213
E. ccho@shinkim.com



김창화
파트너변호사

T. 02-316-4086
E. chwkim@shinkim.com



박재현
파트너변호사

T. 02-316-1694
E. jhyeonpark@shinkim.com

SHIN & KIM
법무법인(유) 세종

법무법인(유) 세종 뉴스레터의 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보 제공 목적으로 발행된 것이며, 이에 수록된 내용은 법무법인(유) 세종의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법률의견이 아님을 알려드립니다.

The content and opinions expressed within Shin & Kim LLC's newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.