

부산지방법원 2024. 10. 18 선고 2024나46323 판결 [부당이득금반환]

재판경과

부산지방법원 2024. 10. 18 선고 2024나46323 판결

부산지방법원 2024. 1. 16 선고 2023가단349017 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 최동욱

피고, 항소인B지역주택조합

소송대리인 변호사 문지영

변론 종결 2024. 9. 6.

판결 선고 2024. 10. 18.

제1심판결 부산지방법원 2024. 1. 16. 선고 2023가단349017 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 65,788,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정되는 사실

피고는 부산 연제구 C 일원에서 공동주택신축사업을 시행하는 지역주택조합으로 2021. 10. 28. 조합설립인가를 받았다.

원고는 2019. 11. 6. 피고(당시는 추진위원회였는데, 이하 구분 없이 피고로 칭한다)와 조합원가입계약을 체결하였고, 2019. 11. 3.부터 2020. 12. 21.까지 피고에게 업무추진비 포함 조합원분담금으로 합계 65,788,000원을 납부하였다.

피고는 조합원가입계약 체결 당시 원고에게 "피고 또는 업무대행사의 고의·과실로 인해 사업이 더 이상 진행되지 못할 경우 원고가 피고에게 기납부한 조합원분담금(업무대행비 포함) 전액의 반환을 보장합니다."라고 기재된 조합원계약안심보장증서를 작성·교부하였다(이하 이 증서를 "안심보장증서"라 하고 이에 따른 약정을 "안심보장약정"이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지(조합원가입계약서는 작성일자가 2020. 12. 7.로 되어 있으나 2019. 11. 3. 1,000,000원, 2019. 11. 6. 19,000,000원의 분담금이 납부되었고, 그 후 2020. 6. 18.까지 추가로 33,091,000원이 납부된 사실 등에 비추어 계약체결일은 2019. 11. 6.이고 계약서는 재작성된

것으로 인정한다)

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 안심보장약정의 효력

1) 피고는 비법인사단이고 조합원들이 납부한 분담금은 총유물이며, 안심보장약정은 총유물인 조합원분담금 자체를 감소시킬 수 있는 행위로서 총유물의 처분행위에 해당한다(대법원 2024. 4. 12. 선고 2023다284213 판결 등 참조).

따라서 안심보장약정이 유효하려면 피고의 정관이나 규약에 정한 바가 있거나 피고 총회의 결의가 있어야 하는데(민법 제275조, 제276조 제1항), 정관이나 규약에 안심보장약정에 관하여 정한 바가 없다는 점 및 조합원가입계약 체결일까지 총회의 관련 결의가 없었다는 점은 피고가 다투지 않는다.

2) 피고는 2020. 5. 1. 창립총회에서 안심보장약정 체결행위를 추인하였으므로 안심보장약정이 유효하다고 주장한다.

안심보장약정 추인은 민법 제139조에 따라야 한다. 그러므로 우선 총회결의 결여라는 무효원인이 소멸되어야 추인이 가능하고, 나아가 안심보장약정은 원고와 피고 사이의 계약이므로 원고와 피고 쌍방이 추인을 해야 유효한 약정이 될 수 있으며 소급효도 없다. 을 제1호증의 1, 2의 각 기재를 보더라도 창립총회에서 안심보장약정 체결행위가 적법·유효하게 추인된 사실을 인정할 수 없을 뿐만 아니라 설령 그런 사실이 인정된다 하더라도 이는 무효원인의 소멸에 해당할 뿐이고, 피고가 이 사건 소송 중 주장을 통하여 원고에게 추인의 의사표시를 했다고 볼 수는 있겠으나, 원고가 창립총회 이후 피고에게 추인의 의사표시를 했다고 인정할 자료는 없다. 2020년에는 분담금 환불보장약정이 총유물의 처분행위에 해당한다는 일반적 인식도 없었다. 결국 안심보장약정은 무효라고 보아야 한다.

나. 조합원가입계약의 효력

안심보장증서는 조합원가입계약 체결 당시 원고에게 교부되었고 분담금환불을 내용으로 한다. 이에 비추어 볼 때 안심보장약정은 조합원가입계약에 따른 분담금에 관한 특약사항을 정하기 위한 목적으로 조합원가입계약에 수반하여 경제적·사실적으로 일체로서 체결된 것이므로 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있다.

나아가 지역주택조합사업은 진행결과를 예측하기 어렵고 지연이나 무산 위험성도 높아

분담금환불약정의 존재가 조합원가입계약 체결 여부 결정에 중요한 고려사항이 되므로
안심보장약정이 없더라도 원고가 조합원가입계약을 체결하였을 것이라고 인정할 수는 없다.
안심보장약정은 조합원가입계약과 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있고, 안심보장약정이 없더라도
원고가 조합원가입계약을 체결하였을 것이라고 인정할 수는 없는 바, 안심보장약정이 무효이므로
조합원가입계약도 무효이다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 등 참조).

다. 소결론

조합원가입계약이 무효이므로 피고는 원고에게 분담금 상당액 65,788,000원을 부당이득으로
반환하고 위 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2023. 11. 11.부터 다 갚는 날까지
소송촉진 등에 관한 특례법상 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(기망을
원인으로 하는 조합원가입계약 취소주장 등 부당이득반환청구의 다른 공격방법은 판단하지 않는다).

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로 피고의 항소를
기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박우종

판사이광영

판사정성호