

대전지방법원 2024. 3. 27 선고 2022가단138327 판결 [계약금 등 반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 심평

담당변호사 황현정

피 고 B지역주택조합

소송대리인 변호사 이동환, 신희원

소송복대리인 변호사 안진술

변 론 종 결 2023. 12. 20.

판 결 선 고 2024. 3. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 42,600,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 대전 대덕구 C 일원을 사업시행구역으로 하여 주택법령에 따라 지역주택조합 공동주택 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합으로 2019. 4. 25. 대전광역시 대덕구청장으로부터 조합설립인가를 받았다.

나. 원고는 2019. 4. 29. 피고에게 조합원 가입 신청서를 작성 및 교부하여 피고의 조합원이 되었고, 그 무렵 피고와 사이에 전용면적 59㎡형 조합아파트 1세대분에 대한 조합가입계약을 체결하였다(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다). 원고는 2021. 12. 29. 피고와 사이에 조합원부담금 변경 등을 이유로 위 가입계약에 대한 변경계약을 체결하였다(이하 '이 사건 변경계약'이라 하고, 이 사건 가입계약과 통틀어 '이 사건 각 계약'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 가입계약에 따라 2019. 4. 29. 2,000,000원, 2019. 4. 30. 14,500,000원, 2019. 5. 8. 4,800,000원, 2019. 7. 12. 21,300,000원을 피고에게 지급하였다(이하 통틀어 '이 사건 납입금'이라 한다).

라. 원고는 2019. 8. 7. 피고로부터 '만일 2019년 내에 사업계획 승인 접수가 이루어지지 않을 경우 조합 가입 시 기납부한 금액을 환불할 것을 보증합니다.'라고 기재된 보증서를 교부받았다(이하 '이 사건 보증서'라고 한다).

마. 이 사건 각 계약서의 제11조 제8항은 '갑(피고)은 사업이 중단될 경우 을(조합원)이 기 납부한 부담금의 원금잔액(업무대행비 포함)을 보장하고, 을은 기 납부한 부담금 원금 전액(업무대행비 포함) 이외에는 어떠한 비용도 요구 및 청구할 수 없으며, 갑 및 시공사에 민형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다.'라고 규정되어 있다(이하 위 각 조항을 통틀어 '이 사건 보장조항'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

피고는 아래와 같은 사유로 원고에게 이 사건 납입금을 반환할 의무가 있다. 1) 이 사건 보증서와 이 사건 보장조항(이하 통틀어 ‘이 사건 보증서 등’이라 한다)은 모두 총유물의 처분에 관한 것인데, 이에 대하여 피고의 총회 결의가 없으므로 이 사건 보증서 등은 모두 무효이다. 위 내용들은 모두 계약의 중요한 일부이므로 일부무효의 법리에 따라 일체로서 체결된 이 사건 각 계약 역시 모두 무효이다.

2) 이 사건 각 계약 당시 피고는 사업부지 95% 이상의 토지를 확보하지 않았고, 소유권이전등기를 완료하지 않았음에도 95% 이상의 토지 확보를 한 것처럼 원고를 기망하였다. 또한 이 사건 보증서 등이 무효임에도 유효한 것처럼 원고를 기망하거나 착오를 일으켜 이 사건 각 계약을 체결하였다.

이에 원고는 착오 또는 기망을 이유로 이 사건 각 계약을 취소한다.

3) 피고의 이 사건 사업부지 확보가 미진하고 주택건설사업계획 승인 무효 소송을 당하는 등 사업진행이 사실상 불가능하게 되었는바, 원고는 사정변경 또는 이행불능을 이유로 이 사건 각 계약을 해제한다.

나. 판단

1) 이 사건 보증서 등이 총유물의 처분행위에 해당하는지 여부

가) 피고는 조합원들을 구성원으로 하여 총회, 대표자 등의 의사결정기관과 집행기관을 두어 단체로서의 조직을 갖춘 비법인 사단이고, 그 구성원들이 납부한 분담금은 당해 비법인 사단의 재산으로서 구성원들의 총유에 속한다(민법 제275조 제1항). 한편, 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따라야 하고 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 총회의 결의에 의하여야 할 것이며, 그와 같은 절차를 거치지 않은 행위는 무효이다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2001다73626 판결 참조).

나) 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 보증서 등은 일정한 경우 잔존 조합원들의 총유로 귀속되는 총유물인 조합원 분담금 등의 반환을 그 내용으로 하는데, 이 사건 보증서 등이 그대로 이행될 경우 피고가 분담금을 반환하여 분담금의 규모가

감소하게 되고, 결국 감소한 분담금만큼 피고의 남은 조합원들이 추가적으로 사업비를 부담하게 될 것이므로, 이는 조합원 분담금 자체를 감소시키는 행위로서 총유물의 처분에 해당하고 단순한 채무부담행위라고는 볼 수 없는 점에 비추어 보면, 이 사건 보증서 등이 유효하게 성립하기 위해서는 피고의 총회 결의가 필요하다고 봄이 타당하다.

다) 그런데 이 사건 각 계약 체결 당시 이 사건 보증서 등에 관한 피고의 총회 결의가 있었다고 볼 증거가 없으므로 이 사건 보증서 등은 효력이 없다.

2) 이 사건 각 계약의 효력

가) 법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다(민법 제137조).

지역주택조합 가입계약 당시 또는 이후 작성·교부된 이 사건 보증서 등은 조합가입계약에 따른 납입금에 관한 특약 사항을 정하기 위한 목적으로 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이므로, 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있다. 따라서 이 사건 보증서 등이 지역주택조합 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효라면, 법률행위의 일부무효의 법리에 따라 이와 일체로서 체결된 조합가입계약도 무효가 되는 것이 원칙이지만, 환불보장 약정이 없더라도 조합가입계약을 체결하였을 것이 인정되는 경우 조합가입계약은 여전히 효력을 가지게 되므로, 이에 관한 당사자들의 가정적 의사를 심리하여 조합가입계약의 무효 여부를 판단하여야 한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조).

나) 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 보장조항은 이 사건 조합가입계약에 처음부터 포함된 내용인 점, ② 이 사건 보증서의 내용은 조합원의 분담금에 관한 것이고, 가입계약보다 뒤에 작성 및 교부되기는 하였지만, 서로 인접한 시기였던 점, ③ 원고는 이 사건 사업이 무산되더라도 이 사건 보증서 등에 따라 기 납입한 분담금을 반환받을 수 있을 것으로 기대하고 이 사건 각 계약의 체결에 이르게 된 점 등에 비추어, 이 사건 보증서 등은 이 사건 각 계약의 일부를 구성한다고 판단된다.

다) 나아가 지역주택조합사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연되거나 무산될 위험성도 높기 때문에 조합원 분담금의 환불에 관한 약정의 존재는 지역주택조합 가입계약의

체결 여부를 결정함에 있어 중요한 고려사항이 되는 점에 비추어, 이 사건 보증서 등이 없더라도 원고가 이 사건 각 계약을 체결하였을 것으로 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 각 계약은 민법 제137조 본문에 따라 전부 무효이다(원고의 이 부분 주장을 받아들이는 이상 이 사건 각 계약의 효력에 관한 나머지 주장은 더 나아가 살펴보지 않는다).

3) 피고의 추인 주장

한편 피고는 이 사건 보장조항이 포함된 이 사건 변경계약에 관하여 총회의 추인이 있었으므로 위 보장조항이 유효하다고 주장한다. 그러나 당사자 간의 합의에 의한 추인이 아닌 이상 무효인 법률행위에 대하여 추인을 하더라도 이는 그때부터 새로운 법률행위가 될 수 있음은 별론으로 하고, 무효행위가 소급하여 유효로 전환되지는 않는다. 나아가 무효인 법률행위를 추인에 의하여 새로운 법률행위로 보기 위하여는 당사자가 이전의 법률행위가 무효임을 알고 그 행위에 대하여 추인하여야 하는바(대법원 1998. 12. 22. 선고 97다15715 판결 참조), 추인행위 당시 원고나 조합원들이 위 보장조항 등이 무효라는 점을 알았다고 볼 만한 증거도 없는 이상 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

4) 소결론

따라서 피고는 원고에게 무효인 이 사건 각 계약에 기하여 지급한 이 사건 납입금을 부당이득으로 반환하여야 하는바, 피고는 원고에게 42,600,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2022. 10. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 백효민