

부산지방법원 2022. 5. 12 선고 2020가단346093 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

재판경과

부산지방법원 2023. 4. 21 선고 2022나51369 판결

부산지방법원 2022. 5. 12 선고 2020가단346093 판결

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 김성훈

피 고 C 추진위원회

소송대리인 D

변 론 종 결 2022. 4. 21.

판 결 선 고 2022. 5. 12.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 37,200,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 11.부터 2020. 11. 30.까지는 연

5%의, 그 다음날부터 완제일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고는 원고 B에게 36,700,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 11.부터 2020. 11. 30.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 완제일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑제1 내지 9호증(가지번호 포함), 을제1호증의 각 기재, 이 법원의 부산진구에 대한 사실조회결과 및 변론전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 피고는 부산 부산진구 E 일대에서 공동주택의 신축분양 사업 등을 추진하기 위하여 설립된 단체이다.

나. 원고 A은 2017. 10. 15. 피고와 피고의 조합원으로 가입하여 피고가 신축하여 분양하는 아파트 중 '84A 타입 1군'을 322,000,000원에 분양받는 계약을 체결하였고, 원고 B도 같은 날 피고와 피고의 조합원으로 가입하여 피고가 신축하여 분양하는 아파트 중 '84A 타입 F호'를

317,000,000원에 분양받는 계약을 체결하였는데, 당시 피고는 조합설립인가가 무산되거나 2017년 내에 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우 원고들이 납부한 금액을 전액 환불하여 줄 것을 약정하였다(이하 위 환불약정을 '이 사건 안심보장약정'이라고 한다).

다. 전항 기재 계약에 따라 피고에게, 원고 A은 2017. 10. 15. 1,000,000원, 2017. 10. 17. 9,000,000원, 2017. 11. 16. 11,100,000원, 2017. 12. 19. 16,100,000원, 합계 37,200,000원을 납부하였고, 원고 B은 2017. 10. 15. 500,000원, 2017. 10. 17. 9,500,000원, 2017. 11. 16. 10,850,000원, 2017. 12. 18. 15,850,000원, 합계 36,700,000원을 납부하였다. 라. 피고는 2017년에 조합설립인가를 신청하지 못하였고, 2018. 6. 12. 조합설립인가를 신청하였으나 반려되었으며, 2019. 5. 1. 조합설립인가를 신청하였으나 반려되었다. 마. 원고들은 2019. 5. 10. 무렵 피고에게 위 다항 기재와 같이 납부한 금전의 반환을 청구하는 환불요청서를 제출하였다.

2. 주장 및 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 2017년 내에 조합설립인가를 신청하지 아니하였으므로 이 사건 안심보장약정에 따라 원고들에게 원고들로부터 납부받은 금전을 반환할 의무를 부담한다고 할 것이다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 안심보장약정은 권리능력 없는 사단인 피고의 구성원들의 총유물인 재산을 처분하는 것이어서 규약의 규정 또는 총회의 결의가 있어야 하는데 그와 같은 것이 없으므로 효력이 없다고 주장한다.

살피건대, 민법 제275조, 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분에 관하여는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 의하되 정관이나 규약에서 정한 바가 없으면 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있으므로, 이러한 절차를 거치지 아니한 총유물의 관리·처분행위는 무효라 할 것이나, 위 법조에서 말하는 총유물의 관리 및 처분이라 함은 총유물 그 자체에 관한 이용·개량행위나 법률적·사실적 처분행위를 의미하므로 총유물 그 자체의 관리·처분이 따르지 아니하는 채무부담행위는 이를 총유물의 관리·처분행위라고 볼 수 없는 것인바(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다112299, 112305 판결 참조), 이 사건 안심보장약정은 피고가 일정한 조건 아래에서 조합원들이 납부한 금전을 반환할 채무를 부담하는 행위이므로, 이는 채무부담행위에 속한다고 할 것이어서 규약이나 총회의 결의가 없었다고 하여 이를 무효라고 할 수 없다.

또한 피고는 이 사건 안심보장약정에는 조합원이 자격을 유지하지 못하거나 분담금 납부 등 조합원의

의무를 이행하지 못하면 조합설립인가의 무산이나 2017년 내에 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우 납입대금을 반환하는 조항이 적용되지 아니하는 내용이 포함되어 있는데, 조합가입계약에서는 총분담금의 10%에 해당하는 조합원의 자납금 납부시기가 조합설립 인가 후로 정하여 있었으나 피고의 2019. 3. 5.자 임시총회에서 그 납부시기를 2019. 3. 31.로 변경하는 결의를 하였고, 그 효력은 조합원들인 원고들에게도 미치는 것임에도, 원고들은 위 자납금 납부의무를 이행하지 않았으므로, 피고가 2017년 내에 조합설립인가를 신청하지 아니하였다고 하더라도 원고들은 기납부한 금전의 반환을 청구할 수 없는 것이라고 주장한다.

살피건대, 조합가입계약에 총회의 결의로 그 내용을 변경할 수 있다는 약정이 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 피고의 총회결의만으로 이미 체결되어 있는 조합가입계약의 내용을 일방적으로 변경할 수는 없다고 보이므로 위와 같은 납부시기의 변경결의가 원고들에게 효력이 미친다고 할 수 없을 뿐만 아니라, 이 사건 안심보장약정에 따라 피고가 2017년에 조합설립인가를 신청하지 아니함으로써 원고들의 기납부한 금전에 대한 반환청구권은 확정적으로 발생한 것이어서 그 이후의 피고의 주장과 같은 사정변경으로 그 권리가 소멸하였다고 볼 수도 없으므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

그러므로, 피고는 이 사건 안심보장약정에 따라, 원고 A에게 기납부한 금액 37,200,000원 및 이에 대하여 피고가 이행청구를 받은 날의 다음날인 2019. 5. 11.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2020. 11. 30.까지는 민법 소정의 연 5%의, 그 다음날부터 완제일까지는 소송촉진등에관한특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 원고 B에게 기납부한 금액 36,700,000원 및 이에 대하여 피고가 이행청구를 받은 날의 다음날인 2019. 5. 11.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2020. 11. 30.까지는 민법 소정의 연 5%의, 그 다음날부터 완제일까지는 소송촉진등에관한특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무를 부담한다고 할 것이다.

3. 결론

따라서 원고들의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이성진