

부산지방법원 2023. 4. 21 선고 2022나51369 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

재판경과

부산지방법원 2023. 4. 21 선고 2022나51369 판결

부산지방법원 2022. 5. 12 선고 2020가단346093 판결

전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 김성훈

피고, 항소인 C 추진위원회

소송대리인 법무법인 오륜

담당변호사 김경호

변론 종결 2023. 3. 17.

판결 선고 2023. 4. 21.

제1심판결 부산지방법원 2022. 5. 12. 선고 2020가단346093 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고들의 주위적 청구를 모두 기각한다.

3. 이 법원에서 추가한 원고들의 예비적 청구에 따라, 피고는, 원고 A에게 37,200,000원, 원고 B에게 36,700,000원과 각 이에 대하여 2019. 5. 11.부터 2020. 11. 30.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

4. 소송총비용은 피고가 부담한다.

5. 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는, 원고 A에게 37,200,000원, 원고 B에게 36,700,000원과 각 이에 대하여 2019. 5. 11.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라(원고들은 이 사건 환불보장약정이 유효함을 전제로 약정에 의한 분담금 반환만을 구하다가 이 법원에서 기존 청구를 주위적 청구로 하고, 이 사건 환불보장약정이 무효인 경우 분담금 상당액의 부당이득 반환을 구하는 청구를 예비적 청구로 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고들의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 부산 부산진구 G 일원을 사업시행구역으로 하여 761세대의 아파트 조성 사업을 추진하고 있는 지역주택조합 추진위원회이다.

나. 원고 A은 2017. 10. 15. 피고로부터 '조합설립인가가 무산되거나 2017년 내에 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우 원고들이 납부한 분담금을 전액 환불한다(이하 '이 사건 환불보장약정'이라 한다)'는 취지가 포함된 안심보장증서(이하 '이 사건 안심보장증서'라 한다)를 교부받고, 피고가 설립하려는 지역주택조합의 조합원으로 가입하여 피고가 신축하여 분양하는 아파트 중 '84A 타입 1군'을 322,000,000원에 분양받기로 하는 내용의 조합가입계약을 체결하였다.

다. 원고 B도 같은 날 피고로부터 이 사건 안심보장증서를 교부받고, 피고가 설립하려는 지역주택조합의 조합원으로 가입하여 피고가 신축하여 분양하는 아파트 중 '84A 타입 F호'를 317,000,000원에 분양받기로 하는 내용의 조합가입계약을 체결하였다(이하 원고들의 각 조합가입계약을 통칭하여 '이 사건 각 조합가입계약'이라 한다).

라. 이 사건 각 조합가입계약에 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 조합원 분담금으로 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 조합원 분담금으로 납부하였다.

마. 피고는 2017년에 조합설립인가를 신청하지 못하였고, 2018. 6. 12. 조합설립인가를 신청하였으나 반려되었으며, 2019. 5. 1. 조합설립인가를 신청하였으나 반려되었고, 2023. 2. 22.에야 주택조합설립인가를 받았다.

바. 원고들은 2019. 5. 10. 피고에게 위 라.항 기재와 같이 납부한 분담금의 반환을 청구하는 환불요청서를 각 제출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다), 을 제1, 9호증의 각 기재, 제1심법원의 부산진구에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장 요지

가. 원고들

주위적으로, 원고들은 피고와 이 사건 조합원가입계약을 체결하면서 피고로부터 이 사건 환불보장약정이 기재된 이 사건 안심보장증서를 각 교부받았는데, 피고는 2017년 내 조합설립인가

신청을 하지 아니하였으므로, 피고는 이 사건 환불보장약정에 따라 원고들에게 분담금을 반환하여야 한다.

예비적으로, 이 사건 환불보장약정이 무효라고 하더라도, 이 사건 환불보장약정은 이 사건 각 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이므로, 민법 제137조 본문에 의하여 이 사건 각 조합가입계약 또한 무효이다. 따라서 피고는 원고들에게 분담금 상당액을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 피고

주위적 청구에 관하여, 이 사건 환불보장약정은 권리능력 없는 사단인 피고의 구성원들의 총유물인 재산을 처분하는 것이므로 규약의 규정 또는 총회의 결의가 있어야 하는데 그와 같은 것이 없으므로 효력이 없다. 따라서 무효인 약정에 근거한 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

예비적 청구에 관하여, 원고들은 이 사건 환불보장약정이 없었다고 하더라도 이 사건 각 조합가입계약을 체결하였을 것이므로, 민법 제137조 단서에 의하여 이 사건 각 조합가입계약은 여전히 유효하다. 따라서 원고의 예비적 청구 또한 이유 없다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

지역주택조합은 그 법적 성격이 법인격 없는 사단이고(대법원 2000. 7. 7. 선고 2000다18271 판결 참조), 이는 지역주택조합 설립을 위한 추진위원회에도 그대로 적용될 수 있다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2013두17473 판결 참조). 따라서 지역주택조합의 구성원들이 납부한 분담금은 당해 법인격 없는 사단의 재산으로서 구성원들의 총유에 속하고(민법 제275조 제1항), 총유물의 관리 및 처분에 관한 정관이나 규약이 없으면 총회의 결의에 의하여야 할 것이며(민법 제276조 제1항), 그와 같은 절차를 거치지 않은 행위는 무효이다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2001다73626 판결 참조). 그런데 위 법조에서 말하는 총유물의 관리 및 처분이라 함은 총유물 그 자체에 관한 이용·개량 행위나 법률적·사실적 처분행위를 의미하므로 총유물 그 자체의 관리·처분이 따르지 아니하는 채무부담행위는 이를 총유물의 관리·처분행위라고 볼 수 없다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다112299, 112305 판결 등 참조).

나. 이 사건 환불보장약정의 경우

1) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에 앞서 든 증거들과 을 제3, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 환불보장약정을 체결하는 행위는 총유물에 대한 처분행위로서 이 사건 환불보장약정이 유효하게 성립하기 위해서는 총회의 결의가 필요하다.

① 피고는 주택법상 지역주택조합 설립을 위한 추진위원회로서 법인격 없는 사단이고, 주택조합의 사업 추진은 조합원들이 납부한 분담금을 통하여 이루어지므로, 피고가 원고들을 포함한 조합원들로부터 수령하여 보유하고 있는 계약금 등 조합원 분담금은 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당한다.

② 이 사건 환불보장약정은 일정한 경우 분담금을 반환하는 것을 내용으로 하는데, 이는 총유물 자체의 감소를 발생시키는 행위이므로, 단순한 채무부담행위라고 볼 수 없고 총유물의 처분에 해당한다. 따라서 피고가 이 사건 환불보장약정을 체결하기 위해서는 민법 제275조 제2항, 제276조 제1항에 의하여 피고의 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 따르고, 그렇지 않다면 총회의 결의가 필요하다.

③ 피고의 조합규약 제23조 제1항 제3호에서 '예산으로 정한 사항 및 조합규약에 정한 사항 외에 조합원에 부담이 될 계약'을, 제6호에서 '사업비의 조합원별 분담내역 및 납부방법'을 총회의 의결사항으로 각 정하고 있다. 이 사건 환불보장약정이 그 내용대로 실현되는 경우 피고가 원고들로부터 지급받은 총유물인 분담금 등이 반환되어 감소하게 되고, 결국 감소한 분담금은 신규 조합원이 가입하지 아니하는 한 피고의 잔존 조합원들이 부담하게 될 것이므로, 이 사건 환불보장약정은 피고의 조합원에게 부담이 될 계약에 해당한다. 또한 분담금의 감소로 조합원별 사업비 분담내역에도 영향을 미칠 수 있으므로, 피고가 원고들과 이 사건 환불보장약정을 체결하는 데는 피고의 조합규약에 따라 피고의 총회결의를 요한다.

2) 그런데 이 사건 환불보장약정에 관하여 총회의 결의가 있었다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 환불보장약정은 무효이다.

다. 소결론

이 사건 환불보장약정이 유효함을 전제로 하는 원고들의 주위적 청구는 이유 없다.

4. 예비적 청구에 관한 판단

가. 관련 법리

법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 하나, 그 무효 부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다(민법 제137조). 이와 같은 법률행위의 일부무효 법리는 여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여져서 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있는 경우에도 적용된다. 이때 그 계약 전부가 일체로서 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있는 것인지의 여부는 계약 체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 등 참조).

나. 이 사건 각 조합가입계약의 경우

위 인정사실에 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들 즉, ① 이 사건 환불보장약정은 이 사건 각 조합가입계약과 함께 체결되었고 그 내용도 이 사건 각 조합가입계약의 분담금에 관한 것인 점, ② 이 사건 각 조합가입계약을 체결할 당시에 피고는 아직 조합이 설립되지도 않은 추진위원회 단계였고, 지역주택조합사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연되거나 무산될 위험성이 높은 점, ③ 원고들이 이 사건 각 조합가입계약을 체결함에 있어 이 사건 환불보장약정의 존재는 지역주택조합 가입의 위험성을 경감하여주는 역할을 하였을 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 환불보장약정은 이 사건 각 조합가입계약 체결 당시 피고 스스로 원고들에게 이 사건 안심보장증서를 교부함에 따라 성립한 것으로서 단순히 이 사건 각 조합가입계약을 체결하게 된 동기 정도가 아니라 이 사건 각 조합가입계약에 수반하여 일체로 체결된 것으로 전체적으로 하나의 계약인 관계에 있다고 보아야 하는 점 등을 종합하면, 원고들이 이 사건 환불보장약정이 없더라도 이 사건 각 조합가입계약을 체결하였을 것으로 인정되지 않으므로, 민법 제137조 본문에 의하여 이 사건 환불보장약정이 무효인 이상 이 사건 각 조합가입계약 또한 전부 무효라고 봄이 타당하다.

다. 소결론

피고는 원고들에게 이 사건 각 조합가입계약의 무효에 따라 원고들로부터 받은 분담금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

따라서 피고는 부당이득반환으로, 원고 A에게 분담금 상당액 37,200,000원, 원고 B에게 분담금

상당액 36,700,000원과 각 이에 대하여 피고가 원고들의 환불요청서 제출에 따라 이행청구를 받은 날의 다음날인 2019. 5. 11.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 11. 30.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 주위적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 이 법원에서 추가한 예비적 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하여야 한다. 주위적 청구에 관한 판단인 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 원고들의 주위적 청구를 모두 기각하며, 이 법원에서 추가한 원고들의 예비적 청구를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정성호

판사최지영

판사이재희