

서울중앙지방법원 2023. 11. 30 선고 2022가단5170150 판결 [계약금 등 반환 청구의소]

재판경과

대법원 2025. 8. 14 선고 2024다292679 판결

서울중앙지방법원 2024. 9. 24 선고 2024나220 판결

서울중앙지방법원 2023. 11. 30 선고 2022가단5170150 판결

전문

원고 A

소송대리인 법무법인 심평

담당변호사 김현중

피고 B지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 구성

담당변호사 김대우, 박주원, 김기백

변론종결 2023. 11. 9.

판결선고 2023. 11. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 56,500,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 서울 동작구 C 일원에서 아파트를 신축하여 공급하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 지역주택조합의 설립을 추진 중인 단체이다.

나. 원고는 2021. 7. 29. 피고와 사이에 이 사건 사업으로 건립될 아파트 중 전용면적 84㎡ 1세대를 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하고, 조합원 분담금 및 업무대행비로 2021. 7. 29. 38,600,000원, 2021. 10. 7. 17,900,000원 합계 56,500,000원을 납부하였다.

다. 한편, 피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 원고에게 '조합설립인가신청을 못할 경우 원고가 납부한 분담금 전액을 환불하도록 하겠다.'는 내용(이하 '이 사건 환불보장약정'이라 한다)의 안심보장확약서를 교부하였다.

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

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

- 1) 이 사건 환불보장약정은 총유물의 처분행위로서 총회의 결의를 요하는 사항인데 이에 관하여 총회의 결의가 없었으므로 위 약정은 무효이고, 민법 제137조에 따라 이 사건 조합가입계약 전부가 무효로 된다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 원고가 납입한 분담금 등을 반환할 의무가 있다.
- 2) 피고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 사업부지 중 15%가량의 토지 소유권을 확보하였다고 설명하여 토지 확보율을 허위로 고지하고, 늦어도 2022. 3.경까지 조합설립인가가 이루어질 것처럼 하였으며, 조합설립인가신청을 하지 못하는 경우 납입한 분담금 등을 반환하여 줄 의사나 능력이 없음에도 안심보장확약서를 교부함으로써 원고를 기망하였다. 원고는 이와 같은 피고의 기망 또는 피고에 의하여 유발된 착오에 기하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였으므로 이 사건 조합가입계약을 취소하는바, 피고는 원고에게 부당이득으로 원고가 납입한 분담금 등을 반환할 의무가 있거나, 기망에 의한 불법행위책임으로서 원고가 납입한 분담금 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.
- 3) 이 사건 환불보장약정이 유효하다 하더라도 피고는 2022. 3월까지 조합설립인가신청을 할 것이라고 설명하였음에도 현재까지도 그 신청을 하지 못하고 있으므로, 이 사건 환불보장약정에서 정한 바에 따라 원고가 납입한 분담금 등을 환불하여야 한다.
- 4) 이 사건 사업은 실질적인 진행이 전무한 상황으로 결국 그 목적을 달성할 수 없게 되어 피고의 조합원에 대한 아파트 공급의무는 이행불능의 상태에 빠졌다. 원고는 이를 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제하는바, 피고는 원상회복으로서 원고에게 원고가 납부한 분담금 등을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 조합가입계약의 무효

가) 지역주택조합 또는 지역주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회는 비법인사단에 해당하고, 지역주택조합의 사업 추진은 조합원들이 납부한 분담금으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻음으로써 이루어지게 되므로, 피고가 원고를 비롯하여 조합원들로부터 수령하여 보유하고 있는 조합원 분담금 등은 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당한다. 그런데 이 사건 환불보장약정은 피고가 조합설립인가신청을 하지 못하는 경우 조합원들이 납입한 분담금 등을 전액 환불하여 주는 것을 내용으로 하는바, 이는 총유물인 조합원 분담금 자체의 감소를 발생시키는 행위로서 총유물 그 자체의 처분이 따르지 아니하는 단순한 채무부담행위와는 구별되는 총유물의 처분행위에 해당한다.

나) 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에따라야 하고 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 사원총회의 결의에 의하여 하는 것이므로, 정관이나 규약에 정함이 없는 이상 사원총회의 결의를 거치지 않은 총유물의 관리·처분행위는 무효이다(대법원 2001. 5. 29. 선고 2000다10246 판결, 대법원 2006. 1. 27. 선고 2004다45349 판결 등 참조). 그런데 피고의 조합규약이 이에 관하여 별도로 정하고 있다고 볼 근거가 없고, 이 사건 조합가입계약 체결 당시 피고가 이 사건 환불보장약정에 관하여 총회 결의를 거쳤음을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 환불보장약정은 그 효력이 없다.

다) 이에 대하여 피고는, 2019. 7. 19. 대표 및 임원을 선출하고 규약을 제정하며 이후 사회적 실체로서 활동함으로써 비법인사단으로서 실질을 갖춘 후 2020. 3. 5. 총회 결의로 안심보장확약서의 발부를 결의하였으므로 이 사건 환불보장약정은 총회의 결의가 있는 것으로서 유효하다고 주장한다. 그러나 2020. 3. 5.자 안심보장확약서 발부에 대한 승인 결의는 조합원 전원으로 구성된 총회가 아니라 발기인 8인이 모인 발기인 회의에 불과하여 이를 향후 조합원이 모집되면서 형성될 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물로서의 조합원 분담금의 처분에 관한 유효한 결의로 볼 수 없고, 2021. 3. 28. 창립총회의 안건 중 추진위원회 기추진업무 추인의 건(을 11호증)에 '안심보장확약서의 발부를 승인하거나 추인하는 결의' 내용이 포함되어 있음을 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

라) 또한 계약의 내용이 된 채무를 이행하는 것이 계약 당시부터 이미 사실상·법률상 불가능한

상태였다면 그 계약은 원시적으로 불능이어서 무효라 할 것인데(대법원 2017. 10. 12. 선고 2016다9643 판결 등 참조), 지역주택사업은 그 특성상 조합원 분담금 등을 재원으로 하여 토지매입비, 분양대행사 등 용역업체에 대한 용역비 등의 경비를 지출하는 한편 별다른 수익활동이 없는 점을 고려하면, 피고가 조합설립인가신청을 못하는 경우 조합원들에 대하여 이미 납부한 조합원 분담금 등을 전액 환불하여 주는 것도 특별한 사정이 없는 한 사실상 불가능하다고 보인다.

마) 주택법상 지역주택조합사업은 통상 지역주택조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 납부받은 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻어 아파트 등 주택을 건축하는 방식으로 진행되므로, 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 여러 변수들이 발생할 수 있어 장래의 진행 경과를 예측하거나 조합의 재무건전성을 담보하기 어렵다. 따라서 이 사건 환불보장약정의 존재는 원고가 이 사건 사업에 참여함으로써 조합원 분담금을 잃게 될 위험을 고려하여 조합가입계약의 체결 여부를 결정하는 데 있어 중요한 고려요소가 되었을 것으로 보인다.

바) 이 사건 환불보장약정은 이 사건 조합가입계약에 따른 납입금에 관한 특약사항을 정하기 위한 목적으로 이 사건 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이라고 보아야 하고, 앞서 본 바와 같은 조합가입계약 체결에 있어 환불보장약정의 중요성에 비추어 보면, 원고는 이 사건 환불보장약정이 없었다면 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것임을 경험칙상 추단할 수 있으며, 달리 원고가 이 사건 환불보장약정이 없었더라도 이 사건 조합가입계약을 체결하였을 것이라는 점을 인정할 증거가 없으므로, 민법 제137조에 의하여 이 사건 조합가입계약 전부가 무효로 된다(원고의 조합가입계약의 무효 주장을 받아들이는 이상 원고가 선택적으로 주장하는 조합가입계약의 취소, 불법행위에 기한 손해배상, 환불약정에 기한 약정금 청구 및 계약의 해제 주장에 관하여는 따로 판단하지 아니 한다).

2) 부당이득반환의 의무 및 범위

따라서 이 사건 조합가입계약은 무효이므로, 피고는 부당이득의 반환으로 원고가 납입한 조합원분담금 등 합계 56,500,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2022. 6. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한

연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 손성희