

부산지방법원 2024. 4. 19 선고 2023가단322043 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 상생

담당변호사 김준한, 송경준

피고 1. (가칭)D주택조합 추진위원회

2. E 주식회사

3. 주식회사 F

피고들 소송대리인 변호사 정창환

변론 종결 2024. 3. 15.

판결 선고 2024. 4. 19.

주 문

- 피고(가칭)D주택조합 추진위원회는 원고 A에게는 100,000,000원, 원고 B에게는 74,000,000원, 원고 C에게는 103,500,000원 및 이에 대하여 2023. 5. 20.부터 2024. 4. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 피고 (가칭)D주택조합 추진위원회에 대한 나머지 청구 및 피고 E 주식회사 및 주식회사 F에 대한 청구는 모두 기각한다.
- 소송비용 중 원고와 피고(가칭)D주택조합 추진위원회 사이에 발생한 부분은 위 피고가, 원고와 피고 E 주식회사 및 주식회사 F 사이에 발생한 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여, 원고 A에게는 101,800,000원, 원고 B에게는 74,000,000원, 원고 C에게는 104,696,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고(가칭)D주택조합 추진위원회(이하 '피고 추진위원회'라 한다)는 부산 동래구 G 일원에서 공동주택(이하 '이 사건 공동주택'이라 한다)을 신축하고 분양하는 지역주택조합 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위해서 결성된 비법인사단이고, 피고 E 주식회사(이하 '피고 신탁사'라 한다)는 피고 추진위원회와 사이에 자금관리대리사무계약을 체결하고서 이 사건 사업과 관련된 자금관리 업무를 위임받은 회사이며, 피고 주식회사 F(이하 '피고 업무대행사'라 한다)은 피고 추진위원회와 사이에 업무대행계약을 체결하고서 이 사건 사업과 관련된 조합원 모집, 조합설립인가(변경인가 포함) 신청 등 업무를 대행하는 회사이다.

나. 원고들은 아래와 같이 피고 추진위원회와 조합원가입계약(이하 '이 사건 조합원가입계약'이라 한다)을 체결하고 피고 추진위원회에 업무대행비, 분담금 등(이하 '조합원분담금 등'이라 한다)을 납부하였다.

○ 원고 A(이 사건 공동주택 중 84㎡ B형 H호)

- 계약 체결일: 2022. 2. 4.

- 계약금 5,400만원(분담금 1,000만원, 업무대행비 4,400만원), 추가 분담금 4,600만원 등 1억 원

○ 원고 B(84㎡ A형 I라인)

- 계약 체결일: 2022. 1. 6.

- 계약금 5,400만원(분담금 1,000만원, 업무대행비 4,400만원), 추가 분담금 2,000만원 등 7,400만원

○ 원고 C(84㎡ B형 J호)

- 계약 체결일: 2021. 12. 24.

- 계약금 5,400만원(분담금 1,000만원, 업무대행비 4,400만원), 추가 분담금 4,950만원 등 1억 350만원

다. 피고 추진위원회는 이 사건 조합가입계약 당시 원고들에게 아래와 같은 내용의 조합원계약 안심보장증서(이하 '이 사건 안심보장증서'라 한다)를 작성·교부하였다(위 증서상의 약정을 '이 사건 안심보장약정'이라 한다).

조합원계약 안심보장증서

본 D주택조합 사업이 더 이상 진행되지 못하여 조합설립인가 신청을 하지 못할 경우 조합원이 본 조합에 기납부한 조합원분담금(업무추진비 포함) 전액의 반환을 보장합니다.

라. 한편 원고 A, K는 (주)L와 사이에 위 공급아파트 내부에 설치될 시스템에어컨 등 옵션 공급계약을 체결하고 그 계약금으로 원고 A는 1,800,000원을, 원고 C는 1,196,000원을 각 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증(가지번호 포함, 이하 같음), 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 추진위원회에 대한 청구에 관한 판단

가. 조합원분담금 등 반환청구에 대하여

원고들이 피고 추진위원회에 납부한 조합원분담금 등은 비법인사단인 피고 추진위원회가 보유하고 있는 금전으로 총유물에 해당하고, 피고 추진위원회가 이 사건 안심보장증서를 작성한 행위는 총유물에 대한 처분행위로서 이 사건 안심보장증서상의 환불보장 약정이 유효하게 성립하기

위해서는 총회의 결의가 필요한바, 피고 추진위원회가 총회에서 이 사건 안심보장증서 내지 조합탈퇴

시 분담금 환불에 관한 안건을 상정하여 이를 승인하는 결의를 하였다는 자료를 찾아볼 수 없으므로, 이 사건 안심보장증서상의 환불보장 약정은 무효이다.

지역주택조합 추진위원회인 피고 추진위원회와 조합원인 원고들 사이에 체결된 이 사건 안심보장증서상의 환불보장 약정은 이 사건 조합원가입계약에 따른 납입금에 관한 특약사항을 정하기 위한 목적으로 이 사건 조합원가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이어서 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있다. 원고들 또한 이 사건 안심보장증서상의 환불보장 약정이 이 사건 조합원가입계약의 내용에 포함된 것으로 생각하여 그것이 유효하다고 믿고 이 사건 조합원가입계약을 체결한 것으로 보이고, 달리 환불보장 약정이 없더라도 조합원가입계약을 체결하였으리라고 인정할 만한 사정을 찾아보기 어렵다. 이 사건 안심보장증서상 환불보장 약정이 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효인 이상 법률행위의 일부무효 법리에 따라 이 사건 조합원가입계약도 무효가 되므로, 피고 추진위원회가 원고들로부터 받은 조합원분담금 등은 법률상 원인이 없는 것이어서 피고 추진위원회는 원고 A에게는 1억 원, 원고 B에게는 7,400만원, 원고 C에게는 1억 350만원을 반환할 의무가 있다[원고의 나머지 피고 추진위원회의 기망으로 원고들이 이 사건 조합원가입계약을 체결하였다거나 피고 추진위원회가 원고들로 하여금 이 사건 조합원가입계약에서 약속한 날짜에 분양아파트에 입주하도록 할 의무가 이행불능 되었다는 등의 이유로 이 사건 조합원가입계약을 해제하고, 이로 인한 원상회복으로 위 조합원분담금 등의 반환 청구는 나아가 살피지 아니한다].

나. 옵션 공급계약 계약금 반환청구에 대하여

앞서 본 원고 A, C가 피고 추진위원회가 아닌 (주)L와 옵션 공급계약을 체결하고 그 계약금을 (주)L에게 지급한 점에다, 이 사건 안심보장증서가 유효하다고 하더라도, 이 사건 안심보장증서에서 반환을 보증한 것은 조합원이 피고 추진위원회에 납부한 조합원분담금 등에 한정되는데, 원고 A, C가 옵션 공급계약에 따라 (주)L에 지급한 계약금은 위 원고들이 조합원으로서 피고 추진위원회에 납부한 조합원분담금 등에 해당한다고는 보이지 아니하는 점, 위 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면 인정되는, 즉 피고 추진위원회가 원고 A, C에게 (주)L와 옵션 공급계약을 체결하도록 권유하였을 뿐인 점을 보태어 보면, 이 사건 조합원가입계약이 무효이거나 기망, 이행불능 등으로 취소 내지

해제된다고 하더라도, 피고 추진위원회는 원고 A, C에게 이 사건 조합가입계약에 따라 납부된 조합원분담금 등이 아닌 옵션 공급계약에 따라 주L에게 지급된 계약금까지 반환할 의무가 있다고는 보이지 아니한다.

따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

다. 소결론

피고 추진위원회는 원고 A에게는 1억 원, 원고 B에게는 7,400만원, 원고 C에게는 1억 350만원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2023. 5. 20.부터 피고 추진위원회가 그 의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 4. 19.,까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 신탁사, 업무대행사에 대한 청구에 관한 판단

원고는, 다음과 같은 이유로 피고 신탁사, 업무대행사가 피고 추진위원회와 공동하여 이 사건 조합원가입계약의 무효로 인한 부당이득 내지 해제로 인한 원상회복으로 조합원분담금 등 및 옵션 공급계약 계약금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

- 피고 업무대행사 소속 직원들은 원고들에게 원고들이 납부하는 조합원분담금 등은 이 사건 안심보장증서에 의해 전액 보장되고, 조합원 총회를 거치지 않고는 인출되지 아니하며 2차 분양 전 개최될 총회까지는 지켜질 것이라고 말하였고, 피고 추진위원회와 신탁사 사이의 자금관리대리사무계약에 따르면 피고 추진위원회의 자금집행은 조합원이 동의한 금액 범위 내로 한정되고 그 용도와 내역을 확인할 수 있는 증빙자료를 첨부하여야 한다. 그런데 원고들을 비롯한 조합원들이 납부한 조합원분담금 등의 예금 잔고가 9,265,870,000원이 남아 있어야 함에도 30,288,736만원 남아 있을 뿐이고, 이는 피고 신탁사가 자금관리대리사무계약을 위반하여 조합원이 자금집행을 동의한 증빙자료가 첨부되지 아니하였음에도 불구하고 자금집행을 한 잘못된 결과이다.
- 피고 업무대행사 소속 직원들은 원고들에게 2022. 6.경 창립총회, 2022. 7.경 조합 설립, 2023. 3.경 사업계획 승인, 2023. 12.경 공사 착공, 2026. 12.경 준공·입주 등이 이루어진다고 하였으나, 전혀 이행되지 아니하였다.

○ 피고 업무대행사 소속 직원들은 사업부지 57% 지주들로부터 동의서를 받았다거나, 조합원 가입은 260세대 완료되었다고 거짓말하였다.

살피건대 제2의 나항에서 본 사정에도, 피고 신탁사는 피고 추진위원회와 사이에 자금관리대리사무계약을 체결하고서 이 사건 사업과 관련된 자금관리 업무를 위임받은 회사이고, 피고 업무대행사는 피고 추진위원회와 사이에 업무대행계약을 체결하고서 이 사건 사업과 관련된 업무를 대행하는 회사로, 이 사건 조합원가입계약을 체결하고 그에 따라 조합원분담금 등을 납부 받은 당사자가 아닌 피고 추진위원회를 위하여 이 사건 사업과 관련된 자금관리, 업무대행을 한 수탁자 또는 수임인에 불과한 점, 피고 신탁사가 원고들의 주장과 같이 자금관리대리사무계약을 위반하였다고 하더라도 그에 대한 책임은 원고들이 아닌 피고 추진위원회에 대하여 지는 것인 점을 보태어 보면, 원고의 피고 신탁사, 업무대행사에 대한 청구는 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고들의 피고 추진위원회에 대한 청구는 일부 인용하고, 나머지 피고들에 대한 청구는 모두 기각한다.

판사김현석