

광주지방법원 2024. 8. 13 선고 2024가단503824 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 유재규

피 고 B 지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 (유한) 맥 담당변호사 문방진, 이명재

변 론 종 결 2024. 6. 18.

판 결 선 고 2024. 8. 13.

주 문

- 피고는 원고에게 97,800,000원 및 이에 대하여 2024. 2. 7.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 광주 남구 C 일원에 공동주택을 신축하여 공급하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하는 비법인사단이다.

나. 원고는 2020. 11. 18.경 피고와 조합가입계약(이하 ‘이 사건 조합가입계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고로부터 다음과 같은 내용의 확약서(이하 ‘이 사건 확약서’라 한다)를 교부받았다.

1) 이 사건 사업 추진 중 조합설립인가 후 1년 이내 사업계획승인이 완료되지 않을 시 조합원이 기 납부한 분담금 전액을 환불하겠습니다. (단 조합가입 인원의 95% 이상 3차 계약금 납부를 원칙으로 하며, 관계 관청의 업무 지연으로 인한 경우 제외)

2) 조합원 가입계약서 및 공급안내서 등에 기재된 분담금 총액은 최종금액임을 확인하며, 그 외 추가분담금은 발생하지 않습니다. (단 조합총회 의결을 통한 증액 및 관계 법령 변경/강화 등 예상치 못한 상황에 의한 추가상승분은 제외)

다. 원고는 2020. 11. 14.부터 2021. 3. 12.까지 피고에게 이 사건 조합가입계약에 따른 계약금 등 조합원 분담금으로 총 97,800,000원을 지급하였다.

[인정 근거] 당사자의 자백, 갑 제1, 2호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

1) 피고는 이 사건 확약서를 통하여 일정한 경우 조합원 분담금 전액을 반환하겠다는 내용의 약정(이하 ‘이 사건 반환약정’이라 한다)을 하였다. 이 사건 반환약정은 총유물인 조합원 분담금의 처분행위에 해당함에도 그에 관한 총회 결의를 거치지 아니하였으므로 무효이다. 원고는 이 사건 반환약정이 없었더라면 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것이므로, 이 사건 반환약정과 일체로 체결된 이 사건 조합가입계약 역시 무효이다.

2) ① 피고는 이 사건 반환약정이 무효임에도 유효한 것처럼 원고를 기망하였거나, ② 이 사건

반환약정의 효력 유무는 이 사건 조합가입계약의 중요한 부분에 해당하고 원고는 이 사건 반환약정이 유효하다고 착오하여 이 사건 조합가입계약을 체결하였는바, 원고는 이 사건 조합가입계약을 취소하는 바이다.

3) 위와 같은 사유로 이 사건 조합가입계약은 무효이거나 취소되었으므로, 피고는 원고로부터 지급받은 조합원 분담금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 피고

이 사건 반환약정은 단순한 채무부담행위로서 피고 총회 결의가 필요하지 않으므로, 이 사건 반환약정은 유효하다. 설령 이 사건 반환약정이 무효이더라도, 피고 측이 원고를 기망한 적이 없고, 원고가 주장하는 착오는 동기의 착오에 불과하므로, 원고에게 이 사건 조합가입계약을 취소할 권원이 인정되지 않는다.

3. 판단

가. 이 사건 반환약정의 효력 유무

1) 관련 법리

무주택자들이 조합원이 되어 조합원들의 공동주택을 건립하기 위하여 설립한 주택조합이 공동주택 건설사업이라는 단체 고유의 목적을 가지고 활동하며 규약 및 단체로서의 조직을 갖추고 집행기관인 대표자가 있고 의결이나 업무집행 방법이 총회의 다수결의 원칙에 따라 행해지며 구성원의 가입 탈퇴에 따른 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속하는 등 단체로서의 중요사항이 확정되어 있다면 조합이라는 명칭에 불구하고 비법인사단에 해당하므로(대법원 2000. 7. 7. 선고 2000다18271 판결 등 참조), 조합원들이 납부한 분담금은 조합원 전원의 총유에 속한다. 총유물의 관리 및 처분에 관하여 주택조합의 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따라야 하고, 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 조합원 총회의 결의에 의하여야 하며, 그와 같은 절차를 거치지 않은 행위는 무효이다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2001다73626 판결 등 참조).

2) 구체적인 판단

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 반환약정은 일정한 경우 잔존 조합원들의 총유로 귀속되는 총유물인 조합원 분담금을 반환하는 것을 그 내용으로 하는데, 이 사건 반환약정이 그대로 이행될 경우 피고가 조합원 분담금을 반환하여 조합원 분담금의 규모가 감소하게 되고, 결국 감소한 조합원 분담금만큼 피고의 남은 조합원들이 추가로 사업비를 부담하게 되므로, 이는 조합원 분담금 자체를 감소시키는 행위로서 총유물의 처분에 해당하고 단순한 채무부담행위라고는 볼 수 없는 점, ② 조건부 또는 기한부 약정도 조건이 성취되거나 기한이 도래할 경우 그 효력이 발생하므로 이 사건 반환약정에 조건이나 기한이 있다고 하더라도 이 사건 반환약정은 총유물의 처분에 해당하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 반환약정이 유효하게 성립하기 위해서는 총회 결의가 필요하다고 판단된다.

그러나 피고가 원고와 이 사건 반환약정을 체결할 무렵에 이 사건 반환약정에 관하여 총회 결의를 거쳤다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 반환약정은 무효이다.

나. 이 사건 조합가입계약의 취소 여부

1) 관련 법리

의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 등 참조). 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 사정을 위 법리에 비추어 살펴본다.

원고는 이 사건 반환약정이 유효하다고 믿고 이 사건 조합가입계약을 체결하였고, 피고도 조합원

모집을 원활하게 할 목적으로 이 사건 확약서를 작성·교부하였다고 보인다. 지역주택조합사업은 그 특성상 장래의 진행 경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연되거나 무산될 위험성도 높아서 조합원 분담금의 반환에 관한 약정의 존재는 지역주택조합 가입계약의 체결 여부를 결정할 때에 중요한 고려사항이 되는 점 등을 고려할 때, 원고가 이 사건 반환약정이 무효라는 사실을 알았다면 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았다고 보인다. 따라서 이 사건 반환약정이 유효하다고 믿은 원고의 착오는 이 사건 조합가입계약의 중요한 부분에 관한 것이다.

착오를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 2024. 2. 6. 피고에게 송달됨으로써 위 계약은 적법하게 취소되었다(원고의 선택적 청구원인 중 착오 취소 주장을 받아들이는 이상 기망행위로 인한 취소 등의 주장에 대해서는 별도로 판단하지 않는다).

다. 부당이득반환 의무

이 사건 조합가입계약은 적법하게 취소되었으므로, 피고는 원고로부터 위 계약에 따라 지급받은 조합원 분담금을 부당이득으로 반환하여야 한다. 따라서 피고는 원고에게 97,800,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날인 2024. 2. 7.부터 다 갚는 날까지 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로, 이를 인용한다.

판사 하종민