

부산지방법원 동부지원 2020. 2. 13 선고 2019가단220115 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 신익철

피 고 (가칭) B지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 세진 담당변호사 오화석

변론 종결 2019. 12. 5.

판결 선고 2020. 2. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 3,278만 원 및 이에 대하여 2019. 9. 17.부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 부산 해운대구 C 일대 28,903㎡에 약 820세대의 지역주택조합 아파트를 건축하여 조합원들에게 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 지역주택조합을 설립하기 위하여 구성된 단체이다.

나. 원고는 2016. 7. 20. 피고와 사이에, 원고가 피고가 설립하려는 지역주택조합의 조합원으로 가입하여 이 사건 사업에 관한 분담금을 납부하되, 이 사건 사업으로 신축될 아파트를 분양받기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하고, 피고로부터 다음과 같은 내용의 안심보장확약서(갑 13호증)를 받아두었다.

조합원 안심 보장 확약서

피고는 가입된 정식 조합원에 한해 설립 및 사업이 무산될 시 납부한 전액(행정용역비 포함)을 반환할 것

을 확약합니다.

이 사건 사업이 정상적으로 진행되고 있는 도중 조합원의 사유(자격미달 또는 단순변심 등)로 가입을 해지

하실 경우에는 계약서의 내용대로 처리됨을 확인합니다.

원고 (날인)

피고 (날인)

다. 원고는 이 사건 가입계약에 따라 2016. 9. 29.경까지 예상 분담금 중 3,278만 원(용역비 500만 원 포함)을 납부하였다.

라. 피고는 2019. 7. 26. 임시총회를 개최하여 지역주택조합 해산 및 정산 동의 안건과 이 사건 사업에 관한 포기 안건 등을 가결하였다.

[근거] : 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고의 성격

1) 무주택 주민들이 조합원이 되어 조합원들의 공동주택을 건립하기 위하여 설립한 지역조합인 주택조합이 공동주택건설사업이라는 단체고유의 목적을 가지고 활동하고 있고, 규약 및 단체로서의 조직을 갖추고, 구성원의 가입 탈퇴에 따른 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속하는 등 단체로서의 주요사항이 확정되어 있다면, 이는 이른바 비법인사단에 해당한다(대법원 1994. 6. 28. 선고 92다36052 판결 등 참조).

2) 위 인정사실 및 앞서 살펴본 증거들에 의하면, 피고는 목적, 조직, 규약 등에 관한 주요사항이 확정되어 있는 비법인사단이라 봄이 상당하다.

나. 이 사건 분담금 반환약정의 성격

1) 비법인사단의 경우, 총유물의 관리 및 처분에 관하여는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따라야 하고, 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 사원 총회의 결의에 의하여야 하는 것이므로, 정관이나 규약에 정함이 없는 이상, 사원 총회의 결의를 거치지 않은 총유물의 관리 및 처분행위는 무효라고 할 것이고, 여기서 총유물의 관리 및 처분행위라 함은 비록 단순한 채무부담행위는 포함하지 아니하나, 총유물 그 자체에 관한 법률적·사실적 처분행위와 이용·개량행위는 모두 포함한다고 할 것이다(대법원 2003. 7. 22. 선고 2002다64780 판결 등 참조).

다만, 단순한 채무부담행위에 해당하는 경우에는 조합규약 등에 대표자의 대표권을 제한하는 규정 등이 있다면, 거래 상대방이 그와 같은 대표권 제한 및 그 위반 사실을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에 그 거래행위가 무효로 된다고 봄이 상당하며, 이 경우 그 거래 상대방이 대표권 제한 및 그 위반 사실을 알았거나 알지 못한 데에 과실이 있다는 사정은 그 거래의 무효를 주장하는 측이 이를 주장·입증하여야 한다(대법원 2007. 4. 19. 선고 2004다60072, 60089 전원합의체 판결 등 참조).

2) 그런데 이 사건 안심보장확약서에 의한 분담금 반환약정은, 피고가 조합설립을 위한 활동의 일원으로 그 조합원이 되고자 하는 원고를 가입시키면서 만약 조합설립이나 이 사건 사업이 무산되면

원고가 납부한 가입비 등 분담금을 그대로 반환하겠다는 약정을 한 것으로, 사실상 탈퇴를 할 수 있는 권리를 부여한 것으로 봄이 상당하고, 한편 당사자들의 의사에 비추어 보더라도 원고가 납부한 분담금 등은 위 분담금반환약정에서 정한 조건이 불성취되거나 조합이 설립되었을 때 총유물이 되는 것으로, 그때까지는 분담금 등을 일종의 증거금 내지 계약금으로 보관하려는 것이 당사자들의 의사에 더 부합하는 것으로 보인다. 특히, 이 사건 안심보장확약서에 원고와 같은 조합원의 가입계약해지에 관한 내용이 함께 기재되어 있는 점에 비추어 보더라도 그렇다. 따라서 이 사건 분담금 반환약정은 단순한 채무부담행위에 불과하거나 그렇지 않더라도 총유물의 관리 및 처분, 즉 총유물 그 자체에 대한 법률적·사실적 처분행위 내지 이용·개량행위에 해당한다고 보기 어렵고, 사원총회의 결의를 거치지 않았다고 하여 당연히 무효라고 볼 것은 아니다.

3) 다른 특별한 사정이 없는 한 원고로서는 안심보장확약서에 정한 조건이 성취되면 자신이 납부한 금원을 반환받고 피고로부터 탈퇴할 수 있다고 봄이 상당하다.

다. 청구원인에 대한 구체적 판단

위 인정사실 및 앞서 살펴본 법리 등을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 안심보장확약서에 기한 분담금 반환약정에 따라 기납부한 분담금 반환을 요구하는 원고에게, 원고가 기납부한 3,278만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 그러한 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2019. 9. 17.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 이 사건 분담금 반환약정이 사원총회의 결의가 없어 무효라 주장하나, 위 약정은 총유물의 관리 및 처분행위에 해당한다고 볼 수 없음은 앞서 살핀바와 같고, 나아가 '원고가 대표권의 제한 및 그 위반 사실을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못하였다'는 점에 대한 피고의 주장·입증도 없으므로, 결국 피고의 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 지귀연