

부산지방법원 동부지원 2024. 1. 19 선고 2023가단120250 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이동규

소송대리인 법무법인 재유 담당변호사 이지욱

피 고 B지역주택조합

소송대리인 법무법인 상지 담당변호사 곽경도, 김종엽

변 론 종 결 2023. 12. 15.

판 결 선 고 2024. 1. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게 165,000,000원과 이에 대하여 2023. 8. 5.부터 2024. 1. 19.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 부산 남구 C 일원에서 공동주택(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 신축·분양하는 지역주택조합 사업을 추진하기 위하여 주택법에 따라 결성된 지역주택조합이다.

나. 원고는 2020. 4. 26. 피고와 조합원분담금을 납입하는 조건으로 이 사건 아파트의 특정 세대를 분양받기로 하는 조합원가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하고 분담금 및 업무대행비 등으로 합계 165,000,000원을 지급하였다. 이 사건 가입계약 당시 피고는 원고에게 아래와 같은 내용의 환불보장약정이 기재된 안심보장증서(이하 '이 사건 환불보장약정', '이 사건 안심보장증서'라고 한다)를 작성·교부하였다.

「D」공동주택 신축사업은 아래와 같이 미시행 시 납입한 분담금 전액을 환불할 것을 보장합니다.

- 아 래 -

2020년 6월까지 사업계획승인 미접수시

※ 2019년 12월 접수 예정

[인정근거] 갑 제1호증의 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 주위적 주장의 요지

이 사건 환불보장약정은 총유물의 처분행위에 해당한다. 피고가 이에 대한 총회결의를 거치지 않았으므로 위 약정은 무효이고, 이 사건 환불보장약정과 경제적, 사실적 일체로서 체결된 이 사건 가입계약 역시 무효이다. 피고는 원고가 납입한 분담금 등을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 이 사건 가입계약이 무효인지 여부

1) 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 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다.

지역주택조합 가입계약 당시 작성교부된 안심보장증서상의 환불보장 약정은 조합가입계약에 따른 납입금에 관한 특약 사항을 정하기 위한 목적으로 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이므로, 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있다. 따라서 안심보장증서상의 환불보장 약정이 지역주택조합 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효라고 한다면, 법률행위의 일부무효의 법리에 따라 이와 일체로서 체결된 조합가입계약도 무효가 되는 것이 원칙이지만, 환불보장 약정이 없더라도 조합가입계약을 체결하였을 것임이 인정되는 경우에는 조합가입계약은 여전히 효력을 가지게 될 것이므로, 이에 관한 당사자들의 가정적 의사를 심리하여 이 사건 조합가입계약의 무효 여부를 판단하여야 한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조).

2) 구체적 판단

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어보면, 이 사건 환불보장약정은 피고의 총회결의를 거치지 아니한 총유물 처분행위에 해당하여 무효이고, 원고가 이 사건 환불보장약정이 없더라도 이 사건 가입계약을 체결하였을 것으로 인정할 수 없으므로, 이 사건 가입계약 역시 일부무효의 법리에 따라 무효가 된다.

가) 주택조합 또는 주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회가 그 업무를 수행하기 위해서는 조합원의 모집 및 위와 같이 모집한 조합원들의 부담금 납부가 필수적이고, 주택조합의 사업 추진은 조합원들이 납부한 부담금을 통하여 이루어지게 되므로, 피고가 원고들을 포함한 조합원들로부터 수령하여 보유하고 있는 조합원 부담금은 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당한다. 이

사건 환불보장약정은 피고가 2020. 6.경까지 사업계획승인을 접수하지 못하는 경우 원고들에게 분담금 전액을 돌려준다는 내용으로서 총유물(조합원들이 납부한 분담금)의 감소를 발생시키게 되므로 단순한 채무부담행위가 아니라 총유물의 처분행위라고 보아야 한다.

나) 피고가 이 사건 환불보장약정에 대하여 총회결의를 거치지 않았다는 점에 대해서는 피고도 다투지 않는다.

다) 지역주택조합에 의한 주택건설사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연될 가능성도 높을 뿐만 아니라, 지역주택조합은 조합원들로부터 받은 분담금 등을 재원으로 하여 경비를 지출하고 별도의 수익활동이 없으므로, 조합원들로서는 사업이 무산될 경우 분담금 등을 환불받지 못할 우려가 있다. 이러한 지역주택조합의 특수성을 고려할 때 이 사건 환불보장약정은 원고가 이 사건 가입계약을 체결하게 된 주요한 동기였다고 봄이 타당하다.

라) 피고는 2020. 6.경까지 사업계획승인을 접수하지 못하였고, 원고는 이 사건 환불보장약정에 따라 피고로부터 분담금을 환불받을 수 있었음에도 이 사건 소 제기 전까지 3년 가까이 그러한 요청을 하지 않았다. 그러나 위와 같은 사후적인 사정을 들어 원고가 이 사건 환불보장약정의 효력유무에 관계없이 이 사건 가입계약을 체결하였다고 단정할 수는 없다.

다. 소결론

그렇다면 피고는 원고가 이 사건 가입계약에 따라 납부한 165,000,000원을 법률상 권원 없이 보유하고 있다고 할 것이므로, 원고에게 위 165,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2023. 8. 5.부터 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 판결 선고일인 2024. 1. 9.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 주위적 주장을 받아들이는 이상 사기, 착오 등 나머지 주장에 대해서는 더 나아가 살피지 아니한다).

3. 피고의 항변에 대한 판단

가. 주장의 요지

피고가 2020. 6.까지 사업계획승인을 접수하지 못했으므로 원고는 2020. 7. 1.경부터 이 사건 환불보장약정에 따라 분담금 등의 반환을 청구할 수 있음에도 이 사건 소장을 접수하기 전까지 약 3년 동안 이를 요구한 사실이 없다. 원고는 오히려 2020. 10.경 분담금 납입을 위한 중도금 대출을 실행하였고, 피고가 2020. 11.경부터 2021. 2.초경까지 이 사건 환불보장약정에 따른 조합원 탈퇴신청을 받을 때에도 탈퇴신청을 하지 않았다. 따라서 원고는 무효인 이 사건 가입계약을 추진하였다고 보아야 한다.

나. 구체적 판단

1) 무효행위의 추인은 무효행위가 있음을 알고 그 행위의 효과를 자기에게 귀속시키도록 하는 단독행위로서 그 의사표시의 방법에 관하여 일정한 방식이 요구되는 것이 아니므로 명시적이든 묵시적이든 묻지 않는다 할 것이지만, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 그 행위의 결과가 자기에게 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼 만한 사정이 있어야 할 것이므로 이를 판단함에 있어서는 관계되는 여러 사정을 종합적으로 검토하여 신중하게 하여야 한다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 등 참조).

2) 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 안심보장증서에 따른 이 사건 환불보장약정이 무효임을 알면서도 부당이득 반환청구권을 포기하고 이 사건 가입계약을 유지하겠다는 의사표시를 하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이윤규