

부산지방법원 서부지원 2024. 10. 24 선고 2023가단119430 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 태종

담당변호사 박훈식

피고B 지역주택조합

소송대리인 변호사 이동훈

소송복대리인 변호사 장국진

변론 종결 2024. 9. 5.

판결 선고 2024. 10. 24.

주 문

1. 피고는 원고에게 99,804,304원 및 이에 대하여 2024. 5. 30.부터 2024. 10. 24.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 101,550,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 판결

선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

피고는 부산 북구 C 일원에서 주택법에 따른 지역주택조합 방식으로 공동주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하는 사업시행자이고, 원고는 피고와 사이에 아래에서 보는 바와 같은 조합가입계약을 체결하고 분담금을 납부한 자이다.

나. 이 사건 가입계약의 체결

원고는 2021. 9. 24. 피고와 사이에 피고가 이 사건 사업의 시행으로 건축할 아파트 중 84㎡ B타입 다군 1세대에 관한 지역주택가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 가입계약의 내용 중 이 사건과 관련되는 부분은 아래와 같다.

[제7조] 조합원 분담금 및 업무대행비 관리

1. 조합원 부담금(이하 '부담금'이라 한다)은 토지매입 관련비, 건축·철거 공사비, 설계·감리비, 인입공사비, 민원처리비, 조합운영비, 일반분양분 업무대행비, 각종 사업용역비 등이 사건 사업수행 관련 제비용을 포함한 금액이고 본 부담금에는 발코니 확장 공사비는 포함되어 있다. 단 토지 및 건물 소유권 이전에 따른 제세공과금, 개발부담금, 학교용지부담금, 중도금 후불 이자 등은 제외한 금액이며, 제외된 금액은 피고가 통보하는 날짜에 원고가 별도로 납부한다.

4. 개인별로 은행에 신청하여 융자받은 중도금은 본조 5항에 명시된 조합원 부담금 납부 일정표상의 납부일자에 아래 계좌로 입금되어야 하고 납부일 경과 후에는 본 계약서상의 연체료율에 의거 연체이자를 부담한다.

※ 은행에 신청하여 융자받은 원고의 중도금 대출 월 상환이자(이자후불제)는 피고가 대신 납부하고 원고는 입주 시 피고가 대신 납부한 상환이자 전부를 공급대금과 별도로 피고에게 납부한다(이자후불제).

[제10조] 해약 및 손해배상

1. 조합가입 철회 및 가입비 등의 반환에 따른 사항은 다음과 같다.

① 주택조합의 가입을 신청한 자는 가입비 등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있다.

3. 피고는 제1항의 사유로 인한 본 계약의 해제 또는 해지 환급 시 원고가 납부한 부담금 중 피고가 이 사건 사업의 추진을 위해 사용한 사업비, 신탁등기비 등의 공동부담금 및 조합의 중도금 대출 대납이자(이자후불제 등)를 차감한 잔여금을 원고 본인 명의의 환불계좌로 30일 이내에 환불 처리하는 것을 원칙으로 한다(원고 본인이 금융기관에서 중도금 대출을 한 경우 피고가 금융기관에 직접 대출 원리금을 환급 및 변제 처리하되, 원고의 잔여 부담금으로도 중도금 대출 원리금(이자 포함)이 전액 완제되지 아니한 경우 전액 완제할 때까지 원고 본인이 모든 책임을 부담한다.

다. 이 사건 보장증서의 교부

피고는 이 사건 가입계약 체결 당시 원고에게 '5. 창립총회 개최 후 6개월 이내 조합설립인가 신청이 이루어지지 않을 경우 조합원 부담금(업무대행비 포함)을 전액 환불, 6. 모집공고일로부터 1년 이내 인허가(사업승인 또는 건축심의) 접수를 하지 않을 시 전액 환불'하는 내용의 안심보장증서(이하 '이 사건 보장증서'라고 하고, 이 사건 보장증서에 따른 특약을 '이 사건 보장특약'이라 한다)을 교부하였다.

라. 부담금의 납부

1) 원고는 이 사건 가입계약에 따라 2021. 9. 8.부터 2022. 5. 31.까지 부담금 등 명목으로 피고에게 합계 71,550,000원을 지급하였다.

2) 원고는 2021. 10. 22. 소외 D조합과 사이에 대출금액 30,000,000원, 대출 기간 36개월, 이율 연 6%인 신용대출계약(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다)을 체결하였는데 이 사건 대출계약 체결 당시 피고의 전신인 (가칭)B 지역주택조합 추진위원회(이하 '피고 추진위원회'라고 한다)1) 가 위 대출계약에 따른 원고의 채무를 연대보증하였고, D조합은 위 대출계약에 따른 대출금을 피고 추진위원회가 지정하는 E 주식회사 명의 계좌로 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제6호증의 1 내지 6의 각 기재, 이 법원의 D조합에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관하여

1) 민법 제275조, 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분에 관하여는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 의하되 정관이나 규약에 정한 바가 없으면 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있으므로, 이러한 절차를 거치지 아니한 총유물의 관리·처분행위는 무효라고 할 것이고, 이 법리는 민법 제278조에 의하여 소유권 이외의 재산에 대하여도 준용되고 있다.

피고 또는 피고 추진위원회는 지역주택조합의 설립 등 단체 고유의 목적을 가지고 활동하고 규약, 단체로서의 조직 및 집행기관인 대표자가 있으며 가입·탈퇴에 따른 구성원의 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속한다고 인정되므로 비법인 사단에 해당한다. 지역주택조합 또는 지역주택조합을 설립하기 위하여 구성된 추진위원회가 그 업무를 수행하기 위해서는 조합원의 모집 및 위와 같이 모집한 조합원들이 분담금을 납부하는 것이 필수적이고, 지역주택조합의 사업추진에 조합원들이 납부한 분담금을 통하여 이루어지게 되므로 피고가 원고 등 구성원들로부터 수령하여 보유하고 있는 조합원 분담금은 조합원들이 집합체로 소유하는 총유물에 해당한다.

이 사건 보장특약은 이 사건 사업이 일정 기간 내에 진행되지 못해 조합설립인가 신청을 하지 못하는 등의 경우 조합원이 납부한 분담금 전액의 환불을 보장한다는 내용으로 이는 총유물인 분담금 자체의 감소를 발생시키는 처분행위에 해당한다. 이 사건 보장특약에 따른 환불은 총유물인 분담금 등 피고의 사업자금 자체의 감소를 발생시킬 수밖에 없기 때문이다. 설령 설립된 지역주택조합이 실제로는 수령한 분담금 자체가 아니라 위 조합의 잔존 재산으로 분담금을 반환하게 될 가능성이 있다고 하더라도 그 잔존 재산 역시 지역주택조합이 분담금으로 취득한 총유물에 해당할 것이므로 이 사건 보장특약은 여전히 총유물의 처분에 관한 내용을 정하고 있는 것이다. 따라서 피고가 이 사건 보장특약을 체결하기 위해서는 피고의 정관이나 규약에 그 근거가 있어야 하고 그렇지 않다면 이 사건 보장특약에 관한 총회결의가 필요하다고 할 것이다.

따라서 이 사건 보장특약이 유효하게 성립하기 위해서는 피고의 총회결의가 필요하다고 할 것인데,

피고 조합규약에서 조합원 분담금의 환불에 관하여 정하였거나 조합원 총회에서 조합원 분담금의 환불에 관한 안건을 상정하여 의결하였다는 점에 관하여, 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 결국 이 사건 보장특약에 따른 조합원 분담금 전액 환불 약정은 총유물의 처분행위로서 피고의 총회결의를 거치지 아니하여 무효이다.

2) 또한 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 계약 체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다(대법원 2006. 7. 28. 선고 2004다54633 판결, 대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 이 사건 보장특약이 이 사건 가입계약과 별개의 문서로 작성되어 있기는 하나 원고는 피고로부터 이 사건 보장증서를 교부받으면서 위 가입계약을 체결하였고, 위 보장특약은 원고가 위 가입계약에 따라 납입하는 조합원 분담금의 반환에 대한 것으로 위 가입계약과 상호 밀접하게 연관되어 있다. 또한 이 사건 사업과 같은 지역주택조합사업은 그 특성상 조합원 모집, 재정보호, 토지매입 작업 등을 거치는 동안 다양한 변수가 생길 수 있어 사업의 진행 경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연되거나 무산될 위험성도 크다. 따라서 조합원 분담금의 전액 환불을 보장하는 이 사건 보장특약은 이 사건 가입계약과 일체로 체결되었고 원고가 이 사건 사업의 안전성 또는 조합원 분담금의 손실 가능성을 고려하여 위 가입계약을 체결하는 데 중요한 사항이 되었을 것으로 보이므로, 원고로서는 위 보장특약이 없었더라면 위 가입계약을 체결하지 아니하였을 것으로 봄이 상당하다.

결국 이 사건 보장특약과 함께 이 사건 가입계약도 무효라고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로 위 가입계약에 따라 지급받은 분담금

101,550,000원(=71,550,000원 + 30,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다(원고의 주위적 청구원인을 받아들이는 이상 이와 예비적 관계에 있는 원고의 나머지 주장에 관하여는 따로 판단하지 아니한다).

나. 피고의 주장에 관하여

1) 이에 대하여 피고는, 이 사건 가입계약 제10조에 따라 원고가 이 사건 대출계약에 기하여 받은 대출금 30,000,000원은 원고에게 반환하여야 할 분담금에서 공제되어야 하고, 원고에 대하여 위 가입계약에 따라 대납한 대출이자 4,728,380원 상당의 부당이득반환채권을 가지므로 이를 자동채권으로 하여 상계한다고 주장한다.

2) 가) 이 사건 가입계약 제10조에서 위 가입계약이 해제 또는 해지되어 피고가 원고에게 기 납부한 분담금을 반환할 경우 피고가 금융기관에 직접 대출원리금을 변제하고 이를 원고에게 반환할 분담금에서 공제하기로 약정한 사실, 원고가 D조합과 이 사건 대출계약을 체결함에 있어 피고 추진위원회가 연대보증한 사실은 위에서 본 바와 같다. 그러나 다른 한편 이 사건 가입계약이 이 사건 보장특약과 일체로서 무효로 돌아감은 위 가항에서 본 바와 같으므로, 피고가 무효인 위 가입계약에서 정한 바에 근거하여 원고에게 반환할 분담금에서 대출원금을 공제할 수 있다고 볼 수 없고, 피고 추진위원회가 이 사건 대출계약에 다른 원고의 채무를 연대보증하였다고 하더라도 요건이 충족될 경우 사전·사후 구상권을 행사함은 별론으로, 원고에게 반환할 분담금에서 당연히 대출원금을 공제할 권리가 있다고 볼 수 없다.

나) 그러나 피고가 이 사건 가입계약 제6조에 근거하여 이 사건 대출계약에 따라 D조합에 납부되어야 할 대출이자 합계 4,728,380원을 대납한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 대출이자 대납의 근거가 된 이 사건 가입계약이 무효가 된 이상 원고로서는 법률상 원인 없이 대출이자 상당의 이득을 얻고 피고에게 동액 상당의 손해를 가하였다고 봄이 상당하다. 위 대출이자 원고는 이 사건 가입계약에 따라 조합원으로서의 분담금 납부의무를 이행하기 위하여 D조합에 지급된 것이므로 이 사건 사업을 위하여 지출되었다고 볼 수도 없다. 2) 피고가 2024. 5. 29.자 준비서면으로 위 대출이자 상당의 부당이득반환채권을 자동채권으로 하여 상계한다는 의사를 표시함으로써 원·피고의 양 채권은 모두 변제기에 도달하여 같은 날 상계적상에 있었다고 할 것이고, 피고의 위 준비서면이 2024. 5. 29. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이로써 원고의 부당이득반환채권의 2024. 5. 29.까지의 원리금 104,532,684원(=원금 101,550,000원 + 지연손해금 2,982,684원3))에 상응하는 금액은 상계적상일에 소급하여 피고의 부당이득반환채권과 대등액의 범위에서 순차로 소멸하였다고 할 것이니, 피고의 위 항변은 이유 있다.

다. 소결

결국 피고는 원고에게 부당이득반환으로 99,804,304원(=104,532,684원 - 4,728,380원) 및 이에 대하여 2024. 5. 30.부터 이 판결 선고일인 2024. 10. 24.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김선아

- 1) 피고는 2021. 9. 8. 창립총회를 통하여 피고 추진위원회의 권리·의무를 승계하였고 2021. 11. 12. 부산 북구청장으로부터 조합 설립인가를 받았다.
- 2) 자력이 충분하여 중도금 대출을 받지 아니한 조합원과 원고를 비교하면 대출이자 상당의 이득이 원고에게 귀속되었음은 분명하다.
- 3) 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2023. 10. 28.부터 2024. 5. 29.까지 연 5%의 비율로 계산한 돈