

부산지방법원 2022. 7. 21 선고 2021가단341668 판결 [부당이득금 반환 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박무궁

피 고 B 지역주택조합

소송대리인 법무법인 카이로스 담당변호사 이재원

변 론 종 결 2022. 7. 14.

판 결 선 고 2022. 7. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 43,740,000원 및 그 중 26,740,000원에 대하여는 2020. 10. 26.부터, 나머지 돈에 대하여는 2021. 1. 21.부터 각 2021. 10. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 주택건설사업

(1) 피고는 부산 서구 C 일원에서 공동주택을 신축·분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 주택법에 따라 결성된 지역주택조합이다.

(2) 한편 피고는 2019. 2.경 업무대행사인 (주)D, (주)E(이하 ‘소외 대행사’라고 한다)에 이 사건 사업부지 확보, 조합원 모집 및 일반분양 등 업무를 위임하였다.

나. 조합가입계약

(1) 원고는 2020. 10. 26. 피고와 ‘지역주택조합원으로 가입하여, 조합원분담금 2억 2,710만원을 납부하고, 이 사건 사업으로 신축·분양되는 아파트 1세대(59평형)를 분양받기’로 하는 조합원가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다.

(2) 이 사건 계약 당시 피고는 원고에게 아래와 같은 내용의 안심보장확약서(이하 ‘이 사건 안심보장증서’라고 한다)를 작성·교부하였다.

1. 본 조합 또는 업무대행사의 고의·과실로 인해 사업이 더 이상 진행되지 못할 경우 상기 조합원이 본 조합에 기납부한 조합원 분담금(업무대행비 포함) 전액의 환불을 보장합니다.

2. 추가 분담금 없음 : (가칭)B 지역주택조합 가입계약서에 기재된 조합원분담금 이외의 추가 분담금은 발생하지 않음을 보장합니다. 단, 조합총회 의결을 통한 증액이 발생하는 부분은 예외로 합니다.

다. 분담금의 납부

원고는 피고에게 이 사건 계약에 따른 조합원분담금으로 2020. 10. 26.까지 2,674만원, 2021. 1. 21. 1,700만원의 합계 4,374만원(이하 ‘이 사건 분담금’이라 한다)을 지급하였다.

라. 사업의 경과

피고는 2020. 7.경 창립총회를 개최한 후, 2020. 12. 말경 부산 서구청장에게 지역주택조합설립인가를 신청하였으나, 부산 서구청장은 토지사용권원 확보요건을 갖추지 못하였음을 이유로 위 신청을 반려하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 6호증, 을제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론의 전취지]

2. 주장 및 판단

가. 청구원인

① 피고는 이 사건 계약 당시 이 사건 안심보장증서로써 ‘이 사건 사업이 무산될 경우, 이미 납부한 계약금 전액을 환불하기’로 약정하였는데, 이는 총유물인 조합원분담금의 처분행위여서 피고의 규약이나 총회결의 없이는 무효이다. 그러함에도, 피고는 이 사건 계약 당시 원고에게 이에 관하여 고지하지 않음으로써 원고를 기망하였거나, 원고는 피고에 의해 유발된 착오 상태에서 위 계약을 체결하였다. 따라서, 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 계약을 취소하므로, 피고는 원고에게 이 사건 분담금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

② 위 주장과 선택적으로, 피고는 조합원 분담금 등으로 합계 217억 5,000만원 가량의 자금을 마련하고도 사업부지 확보를 위한 자금으로 7억 3,000만원(약 3%)만을 지출할 정도로 토지사용권원 확보율이 저조하고, 피고의 주장에 의하더라도, 2021. 12.경 토지사용권원 확보율이 74%에 불과할 지경이므로, 피고가 이 사건 사업을 정상적으로 수행하여 이 사건 계약을 이행하는 것은 이행불능 상태에 빠졌다. 따라서 원고는 2022. 6. 3.자 준비서면으로 이 사건 계약을 해제하고, 그 원상회복 의무의 이행을 구한다.

나. 청구원인에 대한 판단

(1) 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 작성·교부된 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 것이 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) 이 사건 안심보증증서에 ‘본 조합 또는 업무대행사의 고의·과실로 인해 사업이 더 이상 진행되지 못할 경우 상기 조합원이 본 조합에 기납부한 조합원 분담금(업무대행비 포함) 전액의 환불을 보장합니다’ 등의 내용이 기재되어 있는 사실은 앞서 보았고, 위 인정사실에, ① 조합원분담금의 환불은 총유물의 처분행위로서 총회의 결의를 필요로 하는데, 피고가 위 환불보장 약정에 관하여 총회 결의를 거쳤음을 인정할 증거가 존재하지 않는 것으로 보아 위 환불보장 약정은 무효인 것으로 보이는 점, ② 그러함에도, 피고측은 이 사건 계약을 체결하는 과정에서 추가부담금 발생시 납부한 이 사건 분담금 등을 전액환불하겠다고 하면서 조합가입계약을 적극 권유하였던 것으로 보이는 점, ③ 지역주택조합에 의한 주택건설 사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연될 가능성도 높을 뿐만 아니라 지역주택조합은 조합원들로부터 받은 분담금 등을 재원으로 하여 경비를 지출하고 별도의 수익활동이 없기 때문에 사업이 무산될 경우 사실상 조합원분담금 등을 전액 환불해 줄 수 있는 능력이 있다고 보기 어려우므로, 원고가 위 환불보장 약정을 신뢰하지 않았다면 위 계약

체결에 나아갔을 가능성은 현저히 낮았을 것으로 보이는 점, ④ 결국, 이 사건 안심보증증서에 의한 환불약정이 무효라면, 이 사건 계약도 무효라고 봄이 원고의 의사에 보다 부합하는 의사 해석이라고 할 것인 점(실제로, 원고는 그와 같은 취지에서 이 사건 소송을 제기하였다), ⑤ 소외 대행사는 주택건설 사업을 전문적으로 대행해 온 업체로서 위와 같은 법리를 잘 알고 있었다고 할 것인데, 대리인인 소외 대행사의 위와 같은 인식은 피고의 인식으로 볼 수 있는 점(민법 제116조 제1항), ⑥ 피고는 ‘원고가 이 사건 계약 체결 전 이 사건 안심보증증서를 교부받지 않은 상태에서 가계약금 100만원을 지급한 것으로 보아, 이 사건 안심보증 약정의 유효 여부는 이 사건 계약의 효력과는 무관하다’는 취지로 주장하나, ㉠ 위 가계약금은 이 사건 분담금에 비해 매우 근소한 금액인 점, ㉡ 통상적으로 가계약금이 지급된 경우라도, 본계약에 대한 합의에 이르지 못하는 경우 가계약금은 반환이 예정되어 있는 점, ㉢ 따라서 가계약금의 교부만으로 본계약 체결에 관한 의사합치가 있다고 보기 어려운 점, ㉣ 오히려, 앞서 본바와 같이, 원고는 이 사건 계약 당시 이 사건 안심보증증서의 내용 등을 모두 종합적으로 고려하여 본계약에 이르렀다고 봄이 상당한 점 등을 종합하면, 피고가 주장하는 위와 같은 사정만으로 원고가 이 사건 안심보증 약정이 무효로 되는 경우에도 이 사건 계약을 체결하였을 것이라고 인정하기 어려운 점, ⑦ 결국 피고가 위 환불보증 약정에 관한 총회 결의의 흠결을 미리 고지하지 않은 것은 원고에 대한 기망행위에 해당한다고 봄이 상당한 점, ⑧ 그렇다면 원고는 위 각 기망행위를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소할 수 있다고 할 것인 점 등을 종합하면, 이 사건 계약은 위 기망행위를 이유로 위 계약을 취소한다는 의사가 표시된 이 사건 소장부분이 피고에게 송달됨에 따라 취소되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 분담금 등을 반환할 의무가 있다.

다. 소결론

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 분담금 43,740,000원 및 그 중 26,740,000원에 대하여는 원고가 구하는 최종 지급일인 2020. 10. 26.부터(이 사건 계약은 취소에 의해 소급적으로 무효가 되었으므로, 피고는 원고로부터 분담금을 지급받은 날로부터 그 금액에 대한 법정과실인 이자 상당액을 반환할 의무를 부담한다고 할 것이다), 나머지 돈에 대하여는 그 지급일인 2021. 1.

21.부터 각 이 사건 소장부분 송달일인 2021. 10. 29.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 법정이자 상당 부당이득 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김도균