

부산지방법원 2024. 10. 8 선고 2024가단312487 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태종, 담당변호사 박훈식

피 고 (가칭)B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 부산, 담당변호사 최성주

변 론 종 결 2024. 8. 27.

판 결 선 고 2024. 10. 8.

주 문

- 피고는 원고에게 50,000,000원과 이에 대하여 2024. 4. 24.부터 2024. 10. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

○ 피고는 주택법상 지역주택조합 설립을 위한 추진위원회로서 법인격 없는 사단이고, 피고가 조합원들로부터 수령하여 보유하고 있는 분담금은 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물이다. 피고가 원고에게 교부한 안심보장증서는 조합원 분담금 전액의 반환을 보장한다는 내용으로, 그에 따른 분담금의 반환은 총유물 자체의 감소를 초래하는 행위로서 총유물의 처분행위에 해당된다. 총유물의 처분은 정관이나 규약에 따르되, 정관이나 규약에서 정한 바가 없으면 총회의 결의가 있어야 유효하다. 그런데 원고가 조합원으로 가입할 당시 피고의 정관이나 조합규약에 분담금 반환에 관한 정함이 있었다거나 분담금 반환에 관한 총회의 결의가 있었음을 인정할 증거가 없다. 그렇다면 피고가 원고에게 교부한 안심보장증서에 따른 분담금 반환약정은 무효임을 면할 수 없다. ○ 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 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결 등 참조).

○ 이 사건 조합가입계약 당시 이 사건 안심보장증서가 교부된 점, 이 사건 안심보장약정은 조합원의 분담금에 관한 것인데, 지역주택조합사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연되거나 무산될 위험성이 높기 때문에 조합원 분담금의 환불에 관한 약정의 존재는 조합가입계약의 체결 여부를 결정함에 있어 중요한 고려사항이 되는 점, 원고는 조합설립인가도 나지 않은 추진위원회 단계에서 이 사건 조합가입계약을 체결하였는데, 원고로서는 이 사건 사업이 무산되더라도 이 사건 안심보장약정에 따라 이미 납입한 분담금을 반환받을 수 있으리라는 기대로 계약 체결에 이른 것으로 보이는 점, 피고는 이 사건 안심보장약정을 통해 조합가입 여부를 검토하는 희망자들의 불안감을 해소함으로써 조합가입을 쉽게 유도할 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 안심보장약정은 이 사건 조합가입계약과 일체로서 체결되었고, 이 사건

안심보장약정이 없었더라면 원고가 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것으로 보는 것이 타당하다. 따라서 이 사건 조합가입계약은 일부무효의 법리에 따라 무효이다(무효를 주장하는 원고의 주위적 청구를 받아들이는 이상 취소를 주장하는 예비적 청구는 판단하지 않는다).

○ 이에 대하여 피고는 먼저, 원고의 분담금 등은 (주)C 계좌로 입금되었으므로 피고의 총유물이라고 할 수 없다는 취지의 주장을 한다. 그러나 (주)C은 피고의 위임에 따라 분담금 등의 수납 및 송금에 관한 업무와 분담금 등을 이 사건 지역주택조합사업의 목적을 달성하기 위하여 관리집행하는 업무를 담당하는 회사에 불과하므로 위 분담금 등은 피고에게 귀속된다 할 것이다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

○ 피고는 또, 2024. 3. 6.자 피고의 임시총회에서 피고가 기존에 수행한 업무를 추인하는 안건을 제1호 안건으로 상정하여 이 사건 안심보장증서의 약정행위를 포함한 각종 주택건설사업 관련 행위를 추인하였으므로 이 사건 조합가입계약은 유효하게 되었다고 주장한다.

그러나 무효인 법률행위를 추인에 의하여 새로운 법률행위로 보기 위해서는 당사자가 이전의 법률행위가 무효임을 알고 그 행위에 대하여 추인하여야 하고, 한편 추인은 묵시적으로도 가능하나, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 그 행위의 결과가 자기에게 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼만한 사정이 있어야 할 것이므로 이를 판단함에 있어서는 관계되는 여러 사정을 종합적으로 검토하여 신중하게 하여야 하는데(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다106607 판결 등 참조), 피고가 위 임시총회에서 이 사건 안심보장약정이 무효라는 점과 이 사건 안심보장약정을 추인할 경우 사업비 부족이 심화되어 조합원들이 부담해야 할 분담금이 가중된다는 점 등에 관하여 설명하였다거나, 조합원들이 위와 같은 사실을 알고 있었다고 볼 사정이 없는 점 등에 비추어 보면, 위 임시총회 결의 당시 조합원들이 이 사건 안심보장약정이 무효임을 알고 추인하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.○ 또 피고는, 이 사건 조합가입계약이 무효라 하더라도 원고가 납입한 계약금 5,000만 원 중 3,300만 원은 업무대행비로서 이 사건 가입계약서에 따라 원고에게 반환되지 않는 금액이라는 주장을 한다.

그러나 피고가 들고 있는 계약서 조항도 이 사건 조합가입계약과 일체로서 체결된 것이어서 앞서 본

바와 같이 이 사건 조합가입계약을 무효라고 보는 이상 피고가 들고 있는 위 계약서 조항 역시 무효이므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

○ 그렇다면 원고의 청구는 이유 있다.

판사 이영갑