

부산지방법원 2024. 11. 27 선고 2023가단349222 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 태종

담당변호사 박훈식

피고B지역주택조합

소송대리인 변호사 강승주

변론 종결2024. 10. 30.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 39,000,000원 및 이에 대하여 2024. 8. 21.부터 2024. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 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. 인정사실

가. 피고는 부산 서구 C 일원에 아파트를 신축하는 주택건설사업을 추진하는 지역주택조합으로서 비법인사단이다.

나. 원고는 2022. 7. 3. 피고와 사이에 피고가 건립할 아파트를 분양받기로 하는 조합원가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하였고, 계약 체결 당시 피고로부터 '계약일로부터 2년 내 건설예정 토지의 60% 이상 등기 이전이 안 될 경우 납입한 업무대행비와 조합원 분담금 전액을 반환한다'는 내용의 안심보장증서(이하 '이 사건 안심보장증서'라 한다)를 교부받았다.

다. 원고는 2022. 7. 3.부터 2023. 2. 15.까지 피고에게 이 사건 가입계약에 따른 조합원 분담금 등으로 합계 39,000,000원을 지급하였다.

라. 피고는 이 사건 안심보장증서에 관하여 총회 결의를 거치지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 안심보장증서상 환불보장 약정은 조합가입계약에 따른 납입금에 관한 특약 사항을 정하기 위한 목적으로 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이어서 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있으므로, 위 환불보장 약정이 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효라면, 법률행위의 일부무효의 법리에 따라 이와 일체로서 체결된 조합가입계약도 무효가 되는 것이 원칙이고, 다만 환불보장 약정이 없더라도 조합가입계약을 체결하였을 것이 인정되는 경우에 한하여 조합가입계약이 효력을 가질 수 있다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 등 참조).

나. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 안심보장증서는 총유물인 피고의 재산에 대한 처분행위에 해당함에도 그에 대한 총회 결의가 없었으므로 효력이 없다. 나아가 앞서 든 증거들에 의하면, 원고는 이 사건 안심보장증서에 따른 환불보장 약정을 신뢰하여 이 사건 가입계약을 체결한 것으로 보이고,

달리 기록상 원고가 이 사건 안심보장증서가 없었더라도 이 사건 가입계약을 체결하였을 것이라고 볼 만한 뚜렷한 자료를 찾아보기 어려우므로, 이 사건 가입계약은 무효라고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로 원고로부터 이 사건 가입계약에 따른 조합원 분담금 등의 명목으로 받은 39,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2024. 8. 21.부터 이 판결 선고일인 2024. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 원고가 이 사건 가입계약에서 지정한 계좌로 조합원 분담금 등을 입금하였는지 여부가 확인되지 않아 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다. 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 가입계약에서 조합원 분담금 입금계좌로 BNK경남은행(계좌번호 1 생략) 등 3개 계좌를 지정하고, 그 외의 계좌로 입금된 금액은 조합원 분담금이나 업무대행비 등으로 인정할 수 없다는 취지로 규정하고 있는 것으로 보이기는 한다. 그러나 앞에서 본 것처럼 이 사건 가입계약이 무효인 이상, 입금 계좌 지정 및 다른 계좌 입금액 부인에 대한 위 계약조항도 모두 무효라고 봄이 타당하다. 그리고 앞에서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2022. 7. 3.부터 2023. 2. 15.까지 이 사건 가입계약에 따라 피고의 업무대행사 직원 또는 피고의 신탁사 명의의 계좌에 조합원 분담금 등의 명목으로 합계 39,000,000원을 송금한 사실이 인정되므로, 피고는 원고로부터 같은 금액을 조합원 분담금 등으로 지급받은 것으로 보아야 한다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김유신