

부산지방법원 2024. 12. 18 선고 2024가단336780 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이동규

피고B지역주택조합

소송대리인 법무법인 오륜

담당변호사 김경호

변론 종결 2024. 11. 20.

판결 선고 2024. 12. 18.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고는 피고에게 110,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분의 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 5. 2. 부산 부산진구 C 일원에 공동주택을 신축하는 사업을 추진하는 피고[당시는 피고의 상호는 '(가칭)D 지역주택조합'으로 추진위원회 단계였던 것으로 보임, 이하 같음]와 사이에 조합가입계약(이하 '종전 계약'이라 함)을 체결하였고, 그 무렵부터 2022. 1.경까지 피고에게 분담금, 업무대행비 등으로 합계 110,000,000원을 지급하였다.

나. 피고는 2017. 5. 1. 원고에게 '피고는 해당 조합 사업을 추진함에 있어 조합설립인가 무산시(2017년 내 조합설립인가 미신청시) 전액 환불할 것을 본 증서를 통하여 확약합니다'는 문구가 기재된 안심보장증서(이하 '이 사건 안심보장증서'라고 함)를 교부하였는데, 위 안심보장증서와 관련하여 피고의 총회 결의는 없었다.

다. 원고와 피고는 2021. 3. 26. 다시 조합가입계약(이하 '변경 계약'이라 함)을 체결하였는데, 그 계약에 '본 가입계약서 체결 전 기존 조합(원)가입계약서(종전 계약을 말함)는 무효이며, 추진위원회로 발행된 문서 일체, 구두 약속 등이 있을 경우 그 효력 등을 주장하지 않는다'는 문구(이하 '이 사건 쟁점조항'이라 함)가 기재되어 있다.

라. 피고는 2022. 9. 24. 창립총회를 개최하면서 '조합원 최초 모집 시 발생한 안심보장증서 소지자에 대한 분담금 반환은 인정 추인하며, 사업승인 후 일반 분양시 일괄 정산하기로 승인한다. 다만 2021. 3. 9. 조합원 모집(변경) 공고일 이후에 계약을 체결한 자는 해당되지 않는다'는 내용으로 의결을 하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 위 인정사실 가, 나항에 의하면 특별한 사정이 없다면, 이 사건 안심보장증서 상의 조합원 분담금 등의 환불 보장 약정은 그 무렵 체결된 종전 계약에 수반하여 일체로서 체결된 것이고, 그 환불 보장 약정은 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효이므로, 이와 일체로서 체결된 종전 계약도 무효이거나, 원고가 위와 같은 사유로 기망 또는 착오를 원인으로 위 계약을 취소할 수 있다고 볼 여지가 있다.

나. 그러나 위 인정사실 다항에 의하면, 원고는 변경 계약에서 '종전 계약이 무효이고 이 사건

안심보장증서의 효력을 주장하지 아니한다'라는 취지의 이 사건 쟁점조항이 포함된 약정을 하였는바, 이는 원고가 앞서 본 종전 계약의 무효 또는 취소 주장을 하지 아니하기로 약정을 하거나, 그 주장에 기초한 부당이득금 채권을 포기하는 내용이라고 봄이 타당하고(이 사건 쟁점조항이 위와 같은 내용이 아니라는 취지의 원고의 주장은 받아들이지 아니함), 위와 같은 취지의 피고의 항변은 이유 있다. 이에 대하여 원고는 '이 사건 쟁점조항의 내용이 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 함) 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따라 원고에게 부당하게 불리한 것으로 무효이다'라고 재항변한다. 약관법 제6조 제1항, 제2조 제1호에 따라 고객에 대하여 부당하게 불리한 조항으로서 '신의성실의 원칙에 반하여 공정을 잃은 약관조항'이라는 이유로 무효라고 보기 위해서는, 그 약관조항이 고객에게 다소 불이익하다는 점만으로는 부족하고, 약관 작성자가 거래상의 지위를 남용하여 계약 상대방의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 약관조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래질서를 훼손하는 등 고객에게 부당하게 불이익을 주었다는 점이 인정되어야 한다(대법원 2022. 5. 13. 선고 2020다217380 판결).

위 법리에 기초하여 보면, 위 인정사실 및 거시 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 변경 계약 체결 전에 종전 계약의 무효 또는 취소에 따라 이미 지급된 분담금 등을 돌려받을 것인지, 그 권리를 포기하고 피고와 계약 관계를 유지하여 그에 따른 권리를 행사할 것인지를 선택할 수 있었던 점, ② 원고가 피고와 조합가입계약 관계를 유지하는 경우 경제적으로 손해가 발생하는지, 손해가 발생한다면 그 손해가 어느 정도인지를 각각 알 수 있는 증거나 주장이 부족한 점, ③ 원고가 위 인정사실 라항 기재 결의에 찬성하였는바, 자신이 변경 계약에 따라 종전 계약 및 이 사건 안심보장증서에 기초한 권리를 행사하지 못한다는 사실을 알았을 가능성이 높은 점 등에 비추어, 원고의 주장 및 제출된 증거만으로는 이 사건 쟁점조항이 원고에게 부당하게 불리한 것이라고 보기 어렵다.

따라서 원고의 위 재항변은 받아들이지 아니한다.

라. 또한 원고는 '피고가 이 사건 쟁점조항에 관하여 설명의무를 이행하지 아니하였으므로 약관법 제3조에 따라 원고에게 위 쟁점조항을 계약 내용으로 주장할 수 없다'라는 취지로도 재항변하나, 앞서 본 변경 계약의 내용 및 체결 경위, 이 사건 쟁점조항의 계약서상 위치 및 글씨의 크기, 원고가 위

인정사실 라항 기재 결의에 찬성한 점 등의 사정을 종합하면, 원고가 위 쟁점조항의 내용을 알고 있었을 것으로 보이므로, 원고의 위 재항변도 받아들이지 아니한다.

마. 원고는 '변경 계약이 피고의 기망에 의하여 체결된 것이므로, 이를 취소한다'라고도 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고에게 '변경 계약이 체결되는 경우에도 종전 계약 및 이 사건 안심보장증서가 유효하다'라고 설명한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 따라서 원고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

3. 결론

결국 원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사오세영