

부산지방법원 2024. 3. 12 선고 2023가단326991 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 이동규

피고E지역주택조합

소송대리인 법무법인 상지

담당변호사 문상윤, 김종엽

변론 종결2024. 1. 16.

판결 선고2024. 3. 12.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 162,000,000원, 원고 B에게 150,000,000원, 원고 C에게 45,000,000원, 원고 D에게 105,000,000원 및 각 이에 대하여 2023. 7. 8.부터 2024. 3. 12.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고 A, B의 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 A, B과 피고 사이에 생긴 부분은 그중 1/10은 위 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담하고, 원고 C, D과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 177,000,000원, 원고 B에게 165,000,000원, 원고 C에게 45,000,000원, 원고 D에게 105,000,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라[원고 A, B은 2023. 12. 20. 청구금액을 일부 감축하는 취지의 청구취지 및 청구원인변경신청서를 제출하였으나, 피고는 청구취지의 일부 감축(취하)에 부동의하였다].

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 부산 남구 F 일대에서 공동주택(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 신축·분양하는 지역주택조합사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위하여 설립된 지역주택조합이다.

나. 원고들은 피고와 사이에 아래 표 기재와 같이 이 사건 아파트 1세대를 분양받기로 하는 조합원가입계약(이하 '이 사건 각 가입계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 조합원 분담금 및 업무대행비 등을 납부하였다.

A	2019.10.18.	105,000,000	72,000,000	177,000,000
B	2019.10.17.	45,000,000	120,000,000	165,000,000
C	2019.12.03.	45,000,000		45,000,000
D	2019.12.14.	40,000,000	65,000,000	105,000,000

다. 피고는 2023. 3. 21. 원고 A의 대출금 중 15,000,000원, 원고 B의 대출금 중 15,000,000원, 원고 D의 대출금 중 15,000,000원을 금융기관에 상환하였다(다만 위 나.항 기재 표 중 원고 D의 대출금 납입금 65,000,000원은 피고가 상환한 15,000,000원을 이미 공제한 금액이다).

라. 피고는 이 사건 각 가입계약 당시 원고들에게 아래와 같은 내용의 환불보장약정(이하 '이 사건

환불보장약정'이라 한다)이 기재된 계약안심보장증서(이하 '이 사건 안심보장증서'라 한다)를 작성·교부하였다.

「G」공동주택 신축사업은

아래와 같이 미시행 시 납입한 분담금 전액을 환불할 것을 보장합니다.

-아래-

2020년 6월까지 사업계획승인 미접수 시

※ 2019년 12월 접수 예정

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증, 을 제5호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들

원고들은 아래와 같이 이 사건 각 가입계약이 주위적으로 무효이고, 예비적으로 취소한다고 주장하면서 피고에게 원고들이 납부한 분담금 등의 반환을 구한다.

- 1) 주위적 청구원인 이 사건 환불보장약정은 총유물의 처분행위에 해당하여 규약이나 총회의 결의에 의하여야 하는데, 피고는 이러한 절차를 거친 바 없으므로 이 사건 환불보장약정은 무효이다. 이 사건 환불보장약정은 이 사건 각 가입계약의 일부를 구성하고, 원고들은 이 사건 환불보장약정이 무효임을 알았다면 이 사건 각 가입계약을 체결하지 않았을 것이므로, 이 사건 각 가입계약 역시 무효이다.
- 2) 예비적 청구원인 피고는 이 사건 환불보장약정이 총회의 결의를 거치지 않아 무효임에도 이를 고지하지 않았다. 원고들은 이 사건 환불보장약정이 유효하다고 믿고 조합이 설립인가를 받지 못하더라도 조합원 분담금을 반환받을 수 있을 것으로 생각하여 이 사건 각 가입계약을 체결하였는바, 이는 계약의 중요한 부분에 대하여 착오가 있는 경우에 해당한다. 그러므로 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고의 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 각 가입계약을 취소한다.

나. 피고

- 1) 원고 A, B, D은 이 사건 환불보장약정에서 정한 2020. 6.말까지 피고가 사업계획 승인을 접수하지 않았음에도 그 이후인 2020. 10.경 이 사건 환불보장약정에 따른 분담금 반환을 구하지 않고,

신용대출을 받아 피고에게 분담금 등을 납부하였는바, 위 원고들은 신용대출을 승인함으로써 무효인 이 사건 각 가입계약을 추인하였다고 보아야 한다.

2) 이 사건 각 가입계약 체결 당시 이 사건 환불보장약정에 대한 총회결의 유무를 확인하여야 할 의무는 원고들에게 있고, 피고는 이 사건 환불보장약정이 유효하기 위해서는 총회의 결의가 필요하다는 점을 고지할 의무가 없으므로, 이 사건 환불보장약정의 효력에 대해 피고가 설명의무를 위반하였음을 전제로 이 사건 각 가입계약을 기망 또는 착오를 원인으로 취소한다는 원고들의 주장은 부당하다.

3. 판단

가. 이 사건 환불보장약정의 효력

1) 지역주택조합은 비법인사단으로, 지역주택조합이 그 업무를 수행하기 위해서는 조합원들의 분담금 납부가 필수적이고, 별도의 수익활동을 하는 것도 아니므로 지역주택조합 추진위원회의 업무는 대체로 조합원들이 납부한 분담금을 재원으로 하여 이루어지게 된다. 따라서 조합원들이 납부한 조합원 분담금은 당해 지역주택조합의 조합원들이 집합체로서 소유하는 총유물에 해당한다.

2) 민법 제275조, 제276조 제1항은 총유물의 관리 및 처분에 관하여는 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 그에 의하되 정관이나 규약에서 정한 바가 없으면 사원총회의 결의에 의하도록 규정하고 있으므로, 이러한 절차를 거치지 아니한 총유물의 관리·처분행위는 무효이다. 그런데 여기에서 말하는 총유물의 관리 및 처분은 총유물 자체에 관한 이용·개량행위나 법률적·사실적 처분행위를 의미하므로 총유물 자체의 관리·처분이 따르지 아니하는 채무부담행위는 이를 총유물의 관리·처분행위라고 볼 수 없다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다112299, 112305 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 보건대, 이 사건 환불보장약정은 피고가 2020. 6.까지 사업계획승인신청을 하지 못할 경우 원고들이 납부한 분담금 전액을 환불하기로 하는 내용으로, 이는 단순한 채무부담행위가 아니라 직접적으로 피고의 총유물인 분담금 자체의 감소를 발생시키는 처분행위에 해당한다고 봄이 타당하다.

그런데 피고의 조합규약에 이 사건 환불보장약정에 관하여 어떠한 규정이 마련되어 있다가, 이 사건 환불보장약정에 관하여 조합원들의 총회 결의를 거쳤다가 총회 결의로써 이를 추인하였음을

인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 환불보장약정은 무효라고 할 것이다.

나. 이 사건 각 가입계약의 효력

1) 관련 법리 민법 제137조는 "법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다"고 규정하고 있다. 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 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조).

2) 판단 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 환불보장약정은 이 사건 각 가입계약과 일체로서 체결된 하나의 계약으로서 이 사건 환불보장약정이 없었다면 원고들은 이 사건 각 가입계약을 체결하지 않았을 것이라고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 환불보장약정이 무효인 이상, 민법 제137조 본문에 따라 이 사건 각 가입계약 역시 무효가 된다.

가) 피고는 이 사건 각 가입계약 당시 원고들에게 이 사건 안심보장증서를 교부하였다. 이 사건 안심보장증서에 기재된 이 사건 환불보장약정의 내용은 이 사건 각 가입계약에 따라 원고들이 피고에게 납부하게 될 분담금 전액을 일정한 경우 환불한다는 내용으로, 원고들로 하여금 분담금 손실에 대한 우려를 불식시켜 안심하고 이 사건 각 가입계약을 체결하려는 목적에서 이루어진 것으로 보이고, 이에 따라 원고들은 이 사건 환불보장약정이 이 사건 각 가입계약의 내용에 포함되는 것으로 인지하였던 것으로 보인다.

나) 일반적으로 지역주택조합사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연될 가능성 역시 높다는 점에서 지역주택조합에 가입하려는 사람들에게 조합원 분담금의 전액 회수가능성은 조합가입여부를 결정함에 있어 매우 중요한 고려요소가 된다. 원고들 역시 이 사건 환불보장약정을 믿고 피고가 원고들의 조합가입일로부터 약 6~8개월 이내인 2020. 6.경까지 사업계획승인을 접수하지 못할 경우 분담금 전액을 회수할 수 있을 것으로 판단하여 이 사건 각

가입계약을 체결하였던 것으로 보인다.

다. 묵시적 추인 인정 여부

1) 관련 법리 무효인 법률행위를 추인에 의하여 새로운 법률행위로 보기 위하여서는 당사자가 이전의 법률행위가 무효임을 알고 그 행위에 대하여 추인하여야 한다(대법원 1998. 12. 22. 선고 97다15715 판결 참조). 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 한다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 참조).

이러한 점을 고려하면, 당사자가 이전의 법률행위가 존재함을 알고 그 유효함을 전제로 하여 이에 터잡은 후속행위를 하였다고 해서 그것만으로 이전의 법률행위를 묵시적으로 추인하였다고 단정할 수는 없고, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 이전의 법률행위가 무효임을 알거나 적어도 무효임을 의심하면서도 그 행위의 효과를 자기에게 귀속시키도록 하는 의사로 후속행위를 하였음이 인정되어야 할 것이다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다106607 판결 참조).

2) 판단 살피건대, 앞서 본 증거들 및 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들은 이 사건 환불보장약정에서 정한 2020. 6.경까지 피고가 사업계획승인신청을 하지 않았음에도 이 사건 각 가입계약에서 정한 분담금 및 업무대행비 등의 납입을 위하여 금융기관과 대출거래약정을 체결하고 대출을 받은 사실, 피고는 2021. 9. 23. 개최된 이사회에서 신용대출에 서명하지 않은 조합원들에 대하여 이 사건 환불보장약정에 따른 조합 탈퇴 및 분담금 환급 안건에 대해 결의한 사실은 인정할 수 있다.

그러나 원고들이 2020. 10.경 금융기관에서 대출을 받을 당시 이 사건 환불보장약정이 무효라는 점을 알고 있었거나 무효임을 의심하면서도 조합원으로서 분담금 등을 납부하기 위해 대출거래약정을 체결하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없고, 원고들이 이 사건 환불보장약정이 유효함을 전제로 이 사건 환불보장약정에 따른 조합원 탈퇴 및 분담금 반환을 요청한 바 없다고 하여 원고들이 무효인 이 사건 환불보장약정을 묵시적으로 추인하였다고 단정할 수는 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고들이 이 사건 각 가입계약에 따라 납부한 분담금 등을 법률상 원인 없이 보유하고 있다고 할 것이므로, 피고는 부당이득의 반환으로 원고 A에게 원고 A가 납부한 분담금 등 177,000,000원 중 피고가 금융기관에 상환한 15,000,000원을 공제한 162,000,000원¹⁾, 원고 B에게 원고 B가 납부한 분담금 등 165,000,000원 중 피고가 금융기관에 상환한 15,000,000원을 공제한 150,000,000원²⁾, 원고 C에게 원고 H가 납부한 분담금 등 45,000,000원, 원고 D에게 원고 D가 납부한 분담금 등 105,000,000원 및 각 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2023. 7. 8.부터 이 판결 선고일인 2024. 3. 12.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 주위적 청구원인을 받아들이는 이상, 원고의 예비적 청구원인 및 이에 대한 이 사건 환불보장약정에 대한 총회 결의를 거쳤는지 여부에 관한 설명의무가 없다는 취지의 피고의 주장에 대하여도 나아가 살피지 않는다).

4. 결론

그렇다면 원고 C, D의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하고, 원고 A, B의 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하며, 원고 A, B의 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사반호림

1) 원고 A의 대출금 중 피고가 금융기관에 15,000,000원을 반환하였으므로 위 돈을 공제하여야 한다는 피고의 항변을 받아들인다.

2) 원고 B의 대출금 중 피고가 금융기관에 15,000,000원을 반환하였으므로 위 돈을 공제하여야 한다는 피고의 항변을 받아들인다.