

부산지방법원 2024. 7. 3 선고 2023가단345534 판결 [부당이득금 반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태종

담당변호사 박훈식

피 고 B지역주택조합

소송대리인 변호사 강승주

변 론 종 결 2024. 6. 19.

판 결 선 고 2024. 7. 3.

주 문

- 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대한 2023. 10. 20.부터 2024. 7. 3.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같음

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2022. 7. 19. 주택법 제11조에 기초한 주택조합인 피고와 조합가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 함)을 체결하였고, 피고에게 그 계약에서 정한 조합원 분담금 등으로 2022. 7. 17.부터 같은 해 12. 30.까지 합계 40,000,000원을 지급하였다.

나. 피고는 2022. 7. 19. 원고에게 ‘계약일로부터 2년 이내 건설 예정 토지의 60% 이상 등기 이전이 안 되면 납입된 업무대행비와 조합원 분담금 전액을 반환한다’라는 내용으로 “안심보장확인서”(이하 ‘이 사건 안심보장증서’라고 함)를 작성하여 주었다.

다. 이 사건 안심보장증서와 관련하여 피고의 총회 결의는 없었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 법리

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 경우에는 조합가입계약이 여전히 효력을 가지게 된다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결).

3. 주장 및 판단

가. 위 법리에 기초하여 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 이 사건 안심보장증서 상의 조합원 분담금 등의 반환 보장 약정은 같은 날 이루어진 이 사건 계약에 따른 조합원 분담금에 관한 특약 사항을 정하기 위한 목적으로 위 계약에 수반하여 일체로서 체결된 것이고, 그 반환 보장 약정은

총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효이므로, 특별한 사정이 없다면 이와 일체로서 체결된 이 사건 계약도 무효이다(이 사건 계약이 무효라고 인정하므로, '기망 또는 동기의 착오에 의한 위 계약을 취소한다'라는 원고의 예비적 주장에 대하여는 판단하지 아니함).

나. 이에 대하여 피고는 '이 사건 안심보장증서 상 반환 보장 약정이 없더라도 원고가 이 사건 계약을 체결하였을 것이다'라는 취지로 주장하나, 원고가 이 사건 계약 체결 당시 총회 결의의 부존재 사실 및 그로 인한 법률 효과를 알고 있었다는 증명이 없는 점 등에 비추어 피고의 주장 및 을

제1호증만으로는, 피고의 위 주장 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 이 사건 계약이 무효이므로, 특별한 사정이 없다면 피고는 원고에게 위 계약에 기초하여 지급받은 분담금 등 합계 40,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분의 송달 다음 날인 2023. 10. 20.부터 원고가 구하는 바에 따라 이 판결 선고일인 2024. 7. 3.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 오세영