

서울동부지방법원 2024. 11. 21 선고 2024가단2365 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원고A

피고B 지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 두우

담당변호사 장현우

변론 종결 2024. 10. 17.

판결 선고 2024. 11. 21.

주 문

- 피고는 원고에게 111,425,228원과 이에 대하여 2024. 4. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 서울 광진구 C 일대에서 공동주택 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위한 지역주택조합을 설립하기 위하여 조직된 비법인사단이고, 소외 주식회사 D(이하 '소외 회사'라 한다)에게 이 사건 사업에 관한 업무를 대행하도록 하였다.

나. 원고는 2017. 8. 28. 피고와, 향후 이 사건 사업으로 설립될 지역주택조합의 조합원으로 가입하여 신축될 아파트 중 E호(59m², B형 TYPE)를 분양받기로 하는 내용의 조합원 가입계약(이하 '이 사건 가입계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고와 소외 회사는 이 사건 가입계약 체결일에 원고에게, '원고가 2017. 8. 28. 이 사건 가입계약에 따라 조합가입계약을 하였으나, 2018년 3월말까지 관할관청으로부터 조합설립인가를 득하지 못할 시 원고가 납입한 분담금 및 행정업무수수료는 전액 반환할 것을 확인합니다.'라는 내용의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성하여 주었다. 그러나 당시 피고는, 원고에게 이 사건 확인서를 작성하여 교부하는 행위와 관련하여 어떠한 결의도 하지 않은 상태였다.

라. 원고는 이 사건 가입계약 후, 피고의 요청에 따라 소외 회사의 업무분담과 계약금 중도금 등으로 2017. 8. 28.부터 2023. 12. 27.까지 총 111,425,228원을 피고가 지정한 계좌로 납부하였다.

바. 피고는 2018. 3. 31.까지 관할관청으로부터 조합설립인가를 받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

이 사건 확인서의 환불보장 약정은 이 사건 가입계약에 따른 납입금에 관한 특약사항을 정하기 위한 목적으로 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이므로, 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있고, 환불보장 약정이 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효인 이상, 특별한 사정이 없는 한 법률행위의 일부무효의 법리에 따라 이와 일체로서 체결된 이 사건 가입계약도 무효로 되는 것이 원칙이다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결).

따라서 이 사건 가입계약의 효력이 없게 됨에 따라 피고는 원고에게 원고가 이 사건 가입계약에 따라 납입한(소외 F이 이 사건 가입계약에 따라 납입한 금원은 모두 원고에게 승계된다)

111,425,228원과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 이에 대하여, 설령 이 사건 가입계약에 위와 같은 무효 사유가 있다고 하더라도 원고는 이 사건 가입계약 체결일인 이후로 또는 이 사건 확인서에 기재된 조합설립인가 기한인 2018. 3. 말로부터 상당한 기간이 경과하였을 뿐만 아니라, 원고는 2021. 5. 28.과 2023. 12. 27.에 각 22,142,000원을 분담금으로 납부하였을 뿐만 아니라, 2023. 12. 27.에는 연체이자 명목의 2,857,228원을 납부하기도 하였고, 조합원 총회에 참석하기도 하였으므로, 이는 무효인 이 사건 가입계약에 대하여, 무효인 법률행위를 추인한 것이라거나, 위 무효 사유가 실효되었다고 주장한다. 그러나 무효인 법률행위의 추인은 그 무효사유를 알면서도 그 효력을 유지하고자 하는 의사표시로, 피고가 주장하는 사정만으로는 원고가 이 사건 가입계약이 무효라는 사정을 구체적으로 알았거나 알면서도 그 계약을 추인하는 의미로 분담금을 납부하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 111,425,228원과 이에 대하여 이 사건 소장송달일 다음 날인 2024. 4. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 받아들인다.

판사이진화