

인천지방법원 부천지원 2024. 10. 23 선고 2024가단105104 판결 [부당이득금 반환 등]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 정다솜

피고B주택조합추진위원회

소송복대리인 변호사 최익새

변론 종결2024. 10. 2.

판결 선고2024. 10. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 47,180,000원 및 이에 대하여 2024. 2. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 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 김포시 C 일원에 총 1,515세대 규모의 아파트를 신축하는 사업(이하 '이사건 사업'이라고 한다)을 추진하고 있는 주택법상의 지역주택조합 설립을 위한 추진위원회이다.

나. 원고는 2016. 7. 9. 피고와 이 사건 사업으로 건립될 아파트 중 D호를 분양받기로 하는 내용의 지역주택조합 가입계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하고, 그 무렵 분담금 47,180,000원을 납입하였다.

다. 이 사건 계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 다음과 같다(이하 아래 제16조 특약사항의 내용을 '이 사건 분담금 반환 보장 약정'이라고 한다).

제8조[조합원 분담금 및 관리]

5. 본조 제6항의 조합원 분담금은 전용면적 기준 137.80㎡형, 84.59㎡형, 84.98㎡형, 84.78㎡형, 59.97㎡형, 59.58㎡형, 58.86㎡형(인허가 사항에 따라 다소 증감될 수 있음)을 1세대 공급하는 공급금액(토지 취득세, 보존등기비 제외)이며, 단, 추후 관련법규 개정, 사업 인·허가, 설계변경 또는 천재지변 등으로 추가 분담금이 발생할 수 있음을 인지한다.

제16조 특약사항

갑(피고)은 착공 전 천재지변이나, 사업 인·허가의 불허로 사업이 중단될 경우에는 계약자가 납입한 분담금 및 업무대행비 전액을 을(원고)에게 반환하기로 하며, 을은 민·형사상 어떠한 이익을 제기하지 않는다.

라. 한편, 피고는 이 사건 계약 당시 원고에게 다음과 같은 내용의 확약서(이하 '이 사건 확약서'라고 한다)를 작성하여 교부하였다(이하 확약서 제2항의 내용을 '이 사건 추가 분담금 불부과 약정'이라고 한다. 이 사건 분담금 반환 보장 약정 및 이 사건 추가 분담금 불부과 약정을 합하여 '이 사건 각 약정'이라고 한다).

1. B주택조합의 모집가격은 ㈜건영과 한 도급 약정계약서 및 예상 지출사업비를 적용한 조합원 모집 가격입니다.

2. B주택조합은 상기 인이 체결한 계약서상의 추가 분담금이 없음을 확약합니다.

*단, 제세공과금 및 1차 중도금 이자 후불제 제외

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 이 사건 각 약정의 효력

1) 관련 법리 민법상 조합의 명칭을 가지고 있는 단체라 하더라도 고유의 목적을 가지고 사단적 성격을 가지는 규약을 만들어 이에 근거하여 의사결정기관 및 집행기관인 대표자를 두는 등의 조직을 갖추고 있고, 기관의 의결이나 업무집행방법이 다수결의 원칙에 의하여 행해지며, 구성원의 가입, 탈퇴 등으로 인한 변경에 관계없이 단체 그 자체가 존속되고, 그 조직에 의하여 대표의 방법, 총회나 이사회 등의 운영, 자본의 구성, 재산의 관리 기타 단체로서의 주요사항이 확정되어 있는 경우에는 비법인사단으로서의 실체를 가진다(대법원 1992. 7. 10. 선고 92다2431 판결 등 참조). 이는 주택법상의 지역주택조합 설립을 위한 추진위원회에도 그대로 적용될 수 있다(대법원 1998. 6. 26. 선고 97누2801 판결 참조). 비법인사단인 피고의 구성원들이 납부한 분담금은 당해 비법인사단의 재산으로서 구성원들의 총유에 속한다(민법 제275조 제1항). 한편, 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관이나 규약에 정한 바가 있으면 이에 따라야 하고 그에 관한 정관이나 규약이 없으면 총회의 결의에 의하여야 할 것이며, 그와 같은 절차를 거치지 않은 행위는 무효이다(대법원 2003. 7. 11. 선고 2001다73626 판결 참조).

2) 구체적 판단 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고는 지역주택조합 추진위원회로 비법인사단에 해당하고, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 이 사건 각 약정은 총유물의 관리·처분 행위라고 봄이 타당하다. 그런데 피고의 규약상 총유물 관리 및 처분에 관하여 별도로 정한 바가 없으므로, 이 사건 각 약정에 대하여는 민법 제276조 제1항에 의하여 총회 결의가 필요한데 피고가 원고와 이 사건 각 약정을 체결하기 전 총회의 결의를 거쳤다는 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 각 약정은 총회의 결의를 거치지 않고 행하여진 총유물의 관리·처분 행위로서 무효이다.

가) 이 사건 분담금 반환 보장 약정은 간존 조합원들의 총유로 귀속되는 총유물인 조합원 분담금 등의 반환을 그 내용으로 하는데, 이는 조합원 분담금 자체를 감소시키는 행위로서 총유물의 처분에 해당한다.

나) 또한, 이 사건 추가 분담금 불부과 약정은 이 사건 확약서를 작성 받은 원고 등 일부 조합원들에 대한 추가 분담금의 불부과를 내용으로 하는데, 이 또한 총유물인 조합원 분담금 그 자체에 관한 관리 및 처분행위에 해당한다.

다) 피고 규약 제23조 제1항 제3호는 '예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약'은 총회의 의결을 거쳐 결정하도록 정하고 있다. 이 사건 각 약정은 모두 이행될 경우 사업에 쓰일 분담금의 규모를 감소시켜 다른 조합원들의 사업비 부담을 초래하게 되므로 피고 조합원에게 부담이 될 계약에 해당한다.

라) 피고는 이 사건 분담금 반환 보장 약정은 해산 및 청산 절차를 거쳐 잔여재산을 구성원에게 분배하는 청산 및 정산방법을 정한 것에 불과하여 총회 결의를 반드시 거칠 필요가 없다고 주장하나, 앞서 본 이 사건 계약 제16조의 문언에 따르면 이 사건 분담금 반환 보장 약정은 해산 및 정산 절차의 언급 없이 사업 중단 사유가 발생할 경우 분담금 전액을 반환하기로 정한 것인바, 피고의 위 주장은 위 규정의 문언에 반하는 것으로 받아들이기 어렵다.

마) 피고는 이 사건 분담금 반환 보장 약정이 사업 중단의 조건이 성취되는 경우 장래의 처분행위를 예정한 것으로 단순 채무부담행위에 불과하다고 주장하나, 조건부 또는 기한부 약정도 조건이 성취되거나 기한이 도래할 경우 그 효력이 발생하고, 이 사건 분담금 반환 보장 약정에 '사업 중단'이라는 조건이 명시되어 있다고 하더라도 그 효력이 발생할 가능성은 충분히 인정되므로, 위 조건이 있는 사정만으로 이 사건 분담금 반환 보장 약정을 채무부담행위에 해당한다고 볼 수 없다.

바) 피고는 이 사건 확약서가 조합가입계약자 전원에게 교부된 이상 총유물의 처분행위가 아니라고도 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 확약서가 조합원 전원에게 모두 교부되었다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장을 받아들이기 어렵다.

3) 피고의 추인 주장에 관한 판단 피고는 이 사건 각 약정이 무효라 하더라도 이에 관하여 2016. 6. 24.자 창립총회 결의를 통한 승인, 2017. 10. 26.자 임시총회 결의를 통한 추인이 이루어졌다고

주장한다.

살피건대, 무효인 법률행위를 추인에 의하여 새로운 법률행위로 보기 위하여는 당사자가 이전의 법률행위가 무효임을 알고 그 행위에 대하여 추인하여야 하는바(대법원 1998. 12. 22. 선고 97다15715 판결, 대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다106607 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거들만으로는 조합원들이 이 사건 각 약정이 무효라는 것을 안 상태에서 위 각 총회 결의로서 위 각 약정을 특정하여 추인하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 추인 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 계약의 효력

앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합적으로 고려하면, 원고로서는 이 사건 각 약정이 없었다면 이 사건 계약 전부를 체결하지 않았을 것으로 봄이 타당하므로 위 각 약정과 일체를 이루는 이 사건 계약 또한 전부 무효이다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조).

1) 조합설립인가도 되어 있지 않은 지역주택조합 추진위원회에 가입하는 것은 그 이후의 인허가 절차, 재정 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많은 사업에 참여하는 것으로, 원고와 같은 일반인으로서 지역주택조합이 시행하는 사업의 성공 여부를 쉽게 가늠하기 어렵다. 따라서 원고와 같이 지역주택조합에 가입하려는 사람들에게 납부한 조합원 분담금의 전액 회수가능성이나 추가 분담금 납부 여부는 가입 여부 결정에 매우 중요한 고려요소가 된다.

2) 피고 역시 이를 고려하여 원고와 이 사건 계약을 체결하는 과정에서 향후 추가 분담금을 부과하지 않고, 사업이 중단되는 경우에도 분담금을 모두 반환하겠다고 하여 원고로 하여금 이 사건 계약을 체결하도록 유도하였을 것으로 보이고, 원고로서도 계약 체결에 있어 이 사건 각 약정의 존재를 매우 중요하게 고려하였을 것으로 보인다.

3) 피고는 이 사건 계약 체결 시 원고에게 추가 분담금이 없음을 확약한다는 내용의 이 사건 확약서를 교부하였고, 이는 '추후 관련법규 개정, 사업 인·허가, 설계변경 또는 천재지변 등으로 추가 분담금이 발생할 수 있음을 인지한다.'고 기재된 이 사건 계약 제8조 제5항에 우선 적용되는 특약이라고 인식될 만하다. 이 사건 각 약정은 이 사건 계약에 포함되어 있거나 이와 동시에 이루어진 이 사건 각 확약서

교부를 통하여 경제적·사실적 일체로서 체결된 것으로 볼 수 있다.

다. 소결

결국 피고는 원고가 무효인 이 사건 계약에 기하여 지급한 납입금 47,180,000원을 부당이득으로 반환하여야 하고, 위 납입금의 납입일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2024. 2. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(위와 같이 이 사건 계약을 무효로 판단하는 이상 원고의 나머지 주장에 관하여는 더 나아가 판단하지 않는다).

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김태현