

부산지방법원 2023. 5. 18 선고 2023가단304830 판결 [부당이득금반환]

재판경과

부산지방법원 2023. 12. 22 선고 2023나53416 판결

부산지방법원 2023. 5. 18 선고 2023가단304830 판결

전문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 정률 담당변호사 이상민

피 고 C지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 예주 담당변호사 김소연, 안상배, 임승희

소송복대리인 변호사 최해영

변 론 종 결 2023. 5. 11.

판 결 선 고 2023. 5. 18.

주문

1. 피고는,

- 가. 원고 B에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 24.부터 2023. 2. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을,
- 나. 원고 A에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 26.부터 2023. 5. 18.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 각 지급하라.
2. 원고 A의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 B와 피고 사이에 생긴 부분은 피고가, 원고 A와 피고 사이에 생긴 부분의 1/20은 원고 A가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고 A에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 24.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들의 주택건설사업

(1) 피고 C지역주택조합 추진위원회(이하 '피고 조합')는 부산 영도구 D 일원에서 970세대 규모의 공동주택을 신축·분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하기 위하여 결성된 지역주택조합의 추진위원회이다.

(2) 한편 피고 조합은 업무대행사인 (주)E(이하 ‘소외 대행사’)에 이 사건 사업부지 확보, 조합원 모집 및 일반분양 등 업무를 위임하였다.

나. 각 조합가입계약

(1) 원고(을)들은, 아래 표와 같이, 소외 대행사의 대리 하에 피고 조합(갑)과 각 ‘지역주택조합원으로 가입하여, 조합원분담금(업무대행비 포함)을 납부하고, 이 사건 사업으로 신축 · 분양되는 아파트 1세대를 분양받기’로 하는 조합원가입계약(이하 ‘이 사건 각 계약’이라 한다)을 체결하였는데, 위 각 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

성명	계약일	분양 목적물	최종 납입일	납입한 금액
A	2021. 4. 10.	F호, 84형	2021. 6. 10.	5,000만원(업무대행비 1,870만원 포함)
B	2021. 4. 16.	G호, 59A형	2021. 6. 14.	4,000만원(업무대행비 1,870만원 포함)

제7조(조합업무대행)

1. 갑은 (가칭)C지역주택조합아파트의 건립사업을 원활하게 추진하기 위하여 소외 대행사를 업무대행사로 선정하고 업무대행계약을 체결하였는바, 을은 이를 승인한다.

3. 갑과 을은 조합업무대행비로 소외 대행사에게 전체계획 세대수(사업계획승인 시 확정 세대수)에 대해 세대당 1,870만원(부가세 포함)을 납부 또는 지급한다.

(2) 이 사건 각 계약 당시 피고 조합을 대리한 소외 대행사는 원고들에게 아래와 같은 내용의 안심보장확약서(이하 ‘이 사건 안심보장증서’라고 한다)를 작성 · 교부하였다.

피고 조합은 자금관리사(주식회사 H)에서 투명한 자금관리를 하고 있으며, 다음과 같은 사항을 미이행 시 납부하신 조합원 분담금 및 업무대행비 전액을 환불하여 드리는 안심보장제를 실시하는 안전한 사업장입니다.

-다음-

1. 기 계약자의 가입일로부터 12개월 이내 조합설립인가 신청 미 접수시

다. 분담금의 납부

원고들은 피고 조합에게 이 사건 각 계약에 따른 조합원분담금(업무대행비 포함)으로, 위 표의 ‘납입한 금액’란 기재의 각 돈(이하 ‘이 사건 각 분담금’이라 한다)을 지급하였다.

라. 각 가입계약의 취소 및 환불 요구

(1) 피고 조합은 2022. 8.경까지도 지역주택조합설립인가 요건을 갖추지 못하였다.

(2) 이에 원고 B은 2022. 8. 23., 원고 A는 2022. 11. 25. 각 피고 조합에게 ‘이 사건 각 계약을 취소 또는 해제하니, 이 사건 안심보증증서에 따라 기 납부한 이 사건 각 분담금을 반환하라’고 통지하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 9호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론의 전취지]

2. 주장 및 판단

가. 법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 하나, 그 무효 부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다(민법 제137조). 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 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다.

지역주택조합 가입계약 당시 작성·교부된 안심보증증서상의 환불보장 약정은 조합가입계약에 따른 납입금에 관한 특약 사항을 정하기 위한 목적으로 조합가입계약에 수반하여 경제적, 사실적으로 일체로서 체결된 것이므로, 전체적으로 하나의 계약인 것과 같은 관계에 있다. 따라서 안심보증증서상의 환불보장 약정이 지역주택조합 총회의 결의 없이 이루어진 총유물의 처분행위에 해당하여 무효라고 한다면, 법률행위의 일부무효의 법리에 따라 이와 일체로서 체결된 조합가입계약도 무효가 되는 것이 원칙이지만, 환불보장 약정이 없더라도 조합가입계약을 체결하였을 것이 인정되는 경우에는 조합가입계약은 여전히 효력을 가지게 될 것이므로, 이에 관한 당사자들의 가정적 의사를 심리하여 이 사건 조합가입계약의 무효 여부를 판단하여야 한다(대법원

2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조).

나. 분담금반환의무의 발생

이 사건 안심보장증서의 분담금반환 약정이 무효임에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없는바, 위 인정사실에, ① 이 사건 안심보장증서의 분담금반환 약정이 무효임에도, 피고측은 이 사건 각 계약을 체결하는 과정에서 12개월 내 조합설립인가 신청을 하지 못할 경우 납부한 이 사건 각 분담금 등을 전액환불하겠다고 하면서 조합가입계약을 적극 권유하였던 것으로 보이는 점, ② 소외 대행사는 주택건설 사업을 전문적으로 대행하는 업체로서 위와 같은 법리를 잘 알고 있었다고 할 것인데, 대리인인 소외 대행사의 위와 같은 인식은 피고의 인식으로 볼 수 있는 점(민법 제116조 제1항), ③ 이 사건 각 계약 당일 위 계약서 작성과 동시에 이 사건 안심보장증서가 작성된 점, ④ 지역주택조합에 의한 주택건설 사업은 그 특성상 장래의 진행경과를 예측하기 어렵고 사업이 지연될 가능성도 높을 뿐만 아니라 지역주택조합은 조합원들로부터 받은 분담금 등을 재원으로 하여 경비를 지출하고 별도의 수익활동이 없기 때문에 사업이 무산될 경우 사실상 조합원분담금 등을 전액 환불해 줄 수 있는 능력이 있다고 보기 어려우므로, 원고들이 위 환불보장 약정을 신뢰하지 않았다면 위 계약 체결에 나아갔을 가능성은 현저히 낮았을 것으로 보이는 점, ⑤ 결국, 이 사건 안심보증증서에 의한 환불약정이 무효라면, 이 사건 각 계약도 무효라고 봄이 원고들의 의사에 보다 부합하는 의사 해석이라고 할 것인 점(실제로, 원고들은 그와 같은 취지에서 이 사건 소송을 제기하였다) 등을 종합하면, 이 사건 안심보장증서가 무효로 됨에 따라 이를 전제로 하는 이 사건 각 계약도 무효로 되었다고 봄이 상당하므로, 피고는 원고들에게 이 사건 각 분담금 등을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다. 소결론

그렇다면, 피고는, 이 사건 각 분담금의 반환을 위해, ① 원고 B에게 40,000,000원 및 이에 대하여 위 돈의 반환을 요구받은 다음날인 2022. 8. 24.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2023. 2. 9.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의

각 비율에 의한 법정이자 상당 부당이득 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 원고 A에게 50,000,000원 및 이에 대하여 위 돈의 반환을 요구받은 다음날인 2022. 11. 26.부터 이 판결선고일인 2023. 5. 18.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 법정이자 상당 부당이득 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고 B의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고 A의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 일부 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김도균