

인천지방법원 2023. 3. 24 선고 2022가단256821 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 정수인

피고 C지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 지름길

담당변호사 이광호

변론 종결 2023. 3. 3.

판결 선고 2023. 3. 24.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각 50,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 24.부터 2023. 3. 24.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 피고에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 50,000,000원 및 그중 30,000,000원에 대하여는 2021. 7. 8.부터,

20,000,000원에 대하여는 2022. 1. 10.부터, 원고 B에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 8.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 인천 서구 D 일대 토지(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에 공동주택을 건설하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하는 것을 목적으로 하는 지역주택조합의 설립을 위하여 결성된 단체이다.

나. 원고 B는 2017. 5. 26.경 피고와 사이에 원고 B가 조합원으로 가입하여 분담금을 납입하면 이 사건 사업의 완성에 따라 건설 예정인 조합아파트 74m² 1세대를 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약을 체결하고, 계약금으로 2017. 5. 26. 300만 원, 2017. 5. 29. 2,700만 원 합계 3,000만 원을 납입하였다.

다. 원고 A은 2020. 2. 1.경 피고와 사이에 원고 A이 조합원으로 가입하여 분담금을 납입하면 이 사건 사업의 완성에 따라 건설 예정인 조합아파트 59m² 1세대를 공급받기로 하는 내용의 조합가입계약을 체결하고, 계약금으로 2020. 2. 1. 800만 원, 2020. 2. 5. 2,200만 원, 2020. 5. 5. 2,000만 원 합계 5,000만 원을 납입하였다.

라. 이후 원고들은 각자 조합가입계약을 체결하여 공급받기로 한 아파트를 상호 교환하기 위하여 2021. 7. 8. 원고 B는 원고 A의 최초계약에 대하여 권리의무 승계확인서를 작성하는 방법으로, 원고 A은 원고 B와 동일한 내용의 1차 조합원가입계약을 다시 체결하는 방법으로 조합가입계약을 체결하거나 기존 조합원의 지위를 승계하였다(이하 원고들과 피고가 체결한 각 조합가입계약을 합하거나 각 계약을 가리켜 '이 사건 계약'이라 한다).

마. 이후 원고 A은 원고 B의 지위를 승계한 1차 조합원으로서 2022. 1. 10. 피고에 중도금으로

2,000만 원을 추가로 납입하였다.

바. 한편, 원고 B와 피고가 체결한 이 사건 계약 제13조 제6항은 "갑(피고)은 착공 전 천재지변이나 사업 인·허가의 불허로 사업이 무산될 경우에는 계약자가 납입한 분담금 및 용역행정비 전액을 을(원고 B)에게 반환하기로 하며, 을은 민형사상 어떠한 이익을 제기하지 않는다"고 기재되어 있고, 원고 A과 피고가 체결한 계약 제11조 제6항에도 "갑(피고)은 착공 전 천재지변이나 사업 인·허가의 불허로 사업이 무산될 경우에는 조합원이 납입한 분담금 및 업무대행비 전액을 을(원고 A)에게 반환하기로 하며, 을은 민형사상 어떠한 이익을 제기하지 않는다"고 기재되어 있다(이하 '이 사건 약정'이라 한다).

사. 또한 피고는 "피고는 본 사업을 추진함에 있어 다음의 사유로 위 조합원의 조합가입 철회 또는 탈퇴 희망시 조합원가입계약 해지와 함께 기 납부 조합원분담금 전액(행정용역비 포함)을 환불조치할 것임을 확인합니다[사업계획승인 후 지정 순번에 의해 배정된 동·호 불만 및 시공사 선정 불만시]. 본 확약서는 본 조합과 상기 조합원 사이에 체결된 조합가입계약서보다 효력이 우선함을 보장합니다."라고 기재된 안심보장확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다)를 2020. 2. 5. 원고 A에게, 2021. 7. 8. 원고 B에게 각 교부하여 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 착오 또는 기망 취소를 원인으로 한 부당이득반환청구

1) 이 사건 약정 및 이 사건 확약서의 효력에 관한 착오 또는 기망에 따른 취소 이 사건 약정 및 이 사건 확약서는 총유물의 처분행위를 그 내용으로 하고 있으므로, 피고의 정관 내지 규약에 따라 사원총회의 결의를 거쳐야 함에도 이러한 적법한 절차를 거치지 않았으므로 무효이다. 그럼에도 피고는 마치 이 사건 약정 및 이 사건 확약서가 유효한 것처럼 원고들을 기망하였거나 원고들이 계약상 중요부분인 위 약정 및 확약서의 효력에 관하여 착오에 빠져 이 사건 계약을 체결하였으므로, 이 사건 소장 송달로써 이 사건 계약을 기망 또는 착오를 이유로 취소한다.

2) 토지사용승낙을 기망에 따른 취소 주택조합설립인가를 위해서는 토지사용승낙율이 전체 부지의

80% 이상이어야 하고, 사업계획승인을 위해서는 전체 부지의 95% 이상의 소유권을 가지고 있는 상태여야 한다. 피고는 원고들에게 이 사건 계약 당시 '전체 사업부지 중 70% 이상을 확보하여 사업진행에 문제가 없고 조합원만 모집하면 된다'고 설명하였으나, 사실 피고는 이 사건 사업부지의 60% 정도에 불과한 토지의 사용권원을 확보하였을 뿐이다. 결국 피고는 이 사건 계약 체결 여부를 결정하는 중요한 부분인 토지확보현황에 관하여 원고들에게 허위사실을 고지하여 원고들을 기망하였으므로, 이 사건 소장 송달로써 이 사건 계약을 취소한다.

나. 이 사건 계약의 무효를 원인으로 한 부당이득반환청구

이 사건 약정 및 이 사건 확약서는 피고의 총회 결의를 거치지 않은 총유물의 처분행위로서 무효이고, 위 약정 및 확약서는 이 사건 계약과 일체로 체결된 것이므로, 민법 제137조의 일부무효의 법리에 따라 이 사건 계약 전체도 무효가 된다.

따라서 피고는 이 사건 계약의 소급적 무효로 인하여 원고들에게 원고들이 지급한 납입금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 약정 및 확약서의 효력에 관한 착오 또는 기망 주장

1) 이 사건 약정 및 확약서의 효력 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). 또한 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 총유물의 관리 및 처분은 총유물 그 자체에 관한 이용·개량행위나

법률적·사실적 처분행위를 의미하는 것이므로, 단순한 채무부담행위는 총유물의 관리·처분행위라고 볼 수 없다(대법원 2007. 4. 19. 선고 2004다60072, 60089 전원합의체 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 위 법리에 의하면, 피고는 단체 고유의 목적을 가지고 활동하고 있고, 규약 및 조직을 갖추고 있으며, 단체로서의 주요사항이 확정되어 있는 비법인사단이라 봄이 상당하고, 원고들이 피고에 지급한 위 납입금은 조합원 분담금으로서 비법인사단인 피고가 보유하고 있는 금전으로 총유물에 속하고, 이 사건 약정 및 확약서에 따르면 피고는 일정한 조건이 충족될 경우 비법인사단의 다른 구성원들과는 달리 원고들에게만 총유물인 금전 중 일부를 지급하여야 할 의무를 부담하게 되므로, 결국 피고가 이 사건 약정을 체결하고 이 사건 확약서를 교부하는 행위는 총유물 그 자체의 처분이 따르는 채무부담행위로서 총유물의 처분행위에 해당하는바, 이 사건 약정 및 확약서가 규약에 정한 바에 따라 이루어지거나 그에 관한 총회의 결의를 거쳤음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이 사건 약정 및 이 사건 확약서는 무효이다.

2) 착오 또는 기망 취소 여부 가) 이 사건 약정 및 확약서 내용은 원고들에게 사실상 사업계획승인 후 임의로 조합에서 탈퇴함과 동시에 납입금 전액을 반환받을 수 있는 권리를 부여하는 내용인 점, 피고는 이 사건 계약 체결 시 뿐만 아니라 그 이후 시점에도 원고들에게 이 사건 확약서를 교부하며 납입금 전액을 반환받을 수 있음을 강조하였고, 그에 의해 원고들은 이 사건 약정 및 이 사건 확약서에 따라 납입금 전액을 반환받을 수 있을 것이라고 생각한 것으로 보이는 점, 사업지 지구단위계획변경 및 조합설립인가도 되어 있지 않은 지역주택조합 추진위원회에 가입하는 것은 그 이후의 인허가 절차, 재정 확보, 토지 매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많은 사업에 참여하는 것으로, 지급한 납입금 전액을 반환받을 수 있는지 여부는 지역주택조합 추진위원회 가입 여부를 정함에 있어 매우 중요한 요소로 봄이 상당한 점, 원고들로서는 이 사건 약정 및 확약서가 피고의 총회 결의가 없어 무효라는 사실을 알았더라면 이 사건 계약을 체결하지 아니하였을 것으로 보이므로, 이러한 착오는 이 사건 계약의 중요한 부분에 해당하는 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같이 이 사건 약정 및 확약서는 피고 총회의 결의를 거치지 않은 것으로 무효인데 피고가 이 사건 약정 및 확약서가 피고 총회의 결의를 거치지 않아 무효임을 원고들에게 고지하였다는 증거가 없는 이상 원고들은 피고의 기망으로 이 사건 약정 및 확약서가 유효하다는 착오에 빠져 이 사건 계약을 체결한 것으로 봄이

타당하다. 따라서 이 사건 계약은 원고들의 취소 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2022. 8. 24. 피고에게 송달됨에 따라 적법하게 취소되었다.

나) 이에 대하여 피고는, 원고 B는 2017. 5. 26. 처음 조합가입계약을 체결하였고, 당시 원고 B에게는 이 사건 확약서가 교부되지 않았으므로 피고가 원고 B를 기망한 바 없다고 주장하나, 원고 B와 피고가 체결한 2017. 5. 26.자 조합가입계약 제13조에도 이 사건 안심보장약정이 기재된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

나. 토지확보율 기망 주장에 관한 판단

원고들은 이 사건 계약을 체결할 당시 피고 소속 직원으로부터 피고가 전체 사업부지 중 70% 이상을 확보하여 사업진행에 문제가 없고 조합원만 모집하면 된다는 설명을 듣고 이 사건 사업이 상당 부분 진행되었다고 판단하여 이 사건 계약을 체결하게 되었다고 주장하나, 이 사건 계약 체결 당시 피고 소속 직원이 원고들에게 70% 이상의 토지를 확보하였다고 설명한 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 일부무효 법리에 따른 이 사건 계약의 무효 주장

1) 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 계약 체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 한다(대법원 2022. 3. 17. 선고 2020다288375 판결 참조).

2) 이 사건 약정 및 이 사건 확약서는 이 사건 계약상의 납입금에 관한 특약 사항을 정하기 위한 목적으로 이 사건 계약에 수반하여 일체로서 체결된 것으로 전체적으로 하나의 계약인 관계에 있고, 아직 조합이 설립되지도 않은 단계로 사업의 성공 여부 및 소요기간 등이 불분명한 상태에서 피고가 원고들에게 제시한 환불보장 약정은 원고들이 이 사건 계약을 체결하고 조합원분담금을 납부한 중요한 계기가 되었을 것으로 보이는바, 이 사건 약정 및 이 사건 확약서가 없었더라도 이 사건 계약이

체결되었을 것이라고 보기 어려우므로 결국 이 사건 계약 전부가 무효라고 할 것이다.

라. 소결

원고 A은 피고에 대하여 이 사건 계약의 무효로 인한 그 원상회복으로서 납입금 50,000,000원 및 그중 30,000,000원에 대하여는 1차 조합가입계약을 다시 체결한 날인 2021. 7. 8.부터, 나머지 20,000,000원에 대하여는 그 지급시인 2022. 1. 10.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금의 지급을 구하고 있고, 원고 B는 납입금 50,000,000원 및 이에 대하여 권리의무 승계확인서를 작성한 날인 2021. 7. 8.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금의 지급을 구하고 있다.

살피건대, 부당이득의 반환 범위에 관하여 선의의 수익자는 그 받은 이익이 현존하는 한도에서 부당이득반환의 책임이 있고, 악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환할 책임이 있으며(민법 제748조 제2항), 부당이득반환의무자가 악의의 수익자라는 점에 대하여는 이를 주장하는 측에서 증명책임을 진다. 여기서 '악의'라고 함은, 민법 제749조 제2항에서 악의로 의제되는 경우 등은 별론으로 하고, 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하고, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족하다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2013다1587 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보면, 이 사건 계약의 취소 가능 여부에 관하여 법률적 다툼이 있는 이 사건에서, 원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 원고들로부터 중도금을 지급받거나 조합가입계약의 재체결 또는 권리의무 승계확인서 작성 당시부터 이를 보유할 법률상 원인이 없음을 알았다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 주장 중 계약체결시 또는 중도금 지급시부터 발생한 이자 내지 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 이유 없다.

한편, 피고는 민법 제749조 제2항에 의하여 원고들로부터 취소의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분을 송달받음으로써 그 때부터 악의의 수익자가 되었다고 할 것이므로, 원고들에게 반환해야 할

납입금의 이자 내지 지연손해금은 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 8. 24.경부터 발생한다고 봄이 상당하다. 따라서 피고는 원고들에게 부당이득금 반환으로 각 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 8. 24.부터 피고가 그 이행의무 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 3. 24.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강주혜