

광주지방법원 2023. 7. 12 선고 2022가단533838 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 바른길

담당변호사 문정현, 임혜원, 노사육

피 고 B지역주택조합추진위원회

소송대리인 법무법인 하이브

담당변호사 오방실, 안샘물, 정주형

변 론 종 결 2023. 5. 31.

판 결 선 고 2023. 7. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 45,165,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 갑 제1, 3, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 피고는 광주 서구 C 일원의 10826.6㎡ 지상에 건축연면적 33049.07㎡ 지하2층, 지상 13~25층 4개 동 240세대의 공동주택을 신축·분양하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하기 위하여 결성된 지역주택조합의 추진위원회이다.

나. 원고는 2020. 12. 2. 피고와 (가칭) B 지역주택조합 가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 계약 제3조(조합원의 자격)에서는 “본 조합의 조합원 자격은 조합설립인가 신청일 기준으로 광주광역시, 전라남도에서 6개월 이상 거주하여 온 자로 무주택 세대주(전용면적 85㎡ 이사 주택 1채 소유자 포함)에 한한다. 또한 무주택 조건은 세대주를 포함한 세대원 모두가(단 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원 포함) 입주 시까지 무주택 조건을 유지하여야 하며 기타 관련법규에 위배되지 않아야 한다.

다. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게 2020. 12. 2.과 2021. 1. 4. 합계 45,165,000원(= 1, 2차 계약금 29,865,000원 + 발코니 계약금 100만 원 + 업무추진비 1,430만 원)을 지급하였다.

라. 한편, 원고의 가족은 광주 서구 D아파트에 원고의 남편이 세대주로, 원고와 원고의 아들이 각 세대원으로 하여 2018. 5. 8. 전입신고하였고 이후 변동사항은 없다.

2. 원고의 주장

세대주가 아닌 원고는 지역주택조합의 조합원 자격이 없으므로, 원고가 체결한 이 사건 계약은 강행규정에 위반된 것이거나 원시적으로 불능인 급부를 목적으로 하는 것으로서 무효이고, 피고는 이 사건 계약 체결 당시 피고의 이 사건 사업 부지 확보율에 관하여 원고를 기망하였으므로 원고는 기망을 이유로 이 사건 계약을 취소하며, 피고는 원고가 세대주이어야만 지역주택조합의 조합원 자격을 취득할 수 있다는 것에 대해서 원고에게 설명하지 않았고 원고가 이러한 사정을 알았더라면 이

사건 계약을 체결하지 않았을 것이므로 원고는 피고의 설명의무위반을 이유로 이 사건 계약을 취소하므로, 이에 따라 피고는 원고에게 원고가 납부한 45,165,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

지역주택조합의 조합원 자격은 조합설립인가의 신청일을 기준으로 판단하는 것이므로 이 사건 계약 체결 당시 원고가 세대원이었다고 하더라도 이후 세대주 변경에 의하여 보완이 가능한 점, 피고가 제출한 자료에 의하면 원고 이외에도 세대원으로서 피고와 (가칭) B 지역주택조합 가입계약을 체결하였다가 세대주로 변경한 사례가 있는 점, 사건의 경위 등에 비추어 볼 때 원고는 세대주만이 지역주택조합의 조합원 자격이 있다는 것에 대해서 알고 이 사건 계약을 체결하였다가 이후 남편의 반대로 원고가 세대원에서 세대주로 변경하는 것이 어렵게 되자 이 사건 계약의 효력에 대하여 다투는 것으로 보이는 점 등의 사정에 비추어, 이 사건 계약 체결 당시 원고가 세대주가 아닌 세대원이었다는 이유만으로 원고가 체결한 이 사건 계약은 강행규정에 위반된 것이거나 원시적으로 불능인 급부를 목적으로 하는 것으로서 무효라고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

갑 제2, 4, 5, 7호증의 각 기재만으로는 이 사건 계약 체결 당시 피고가 이 사건 계약 체결 당시 피고의 이 사건 사업 부지 확보율에 관하여 원고를 기망하였다거나 지역주택조합의 조합원 자격요건(세대주)에 관하여 원고를 기망하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 각 주장도 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이재석