

서울남부지방법원 2022. 9. 20 선고 2022가단200946 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명재

담당변호사 김유화

소송복대리인 변호사 정준석

피 고 B지역주택조합 추진위원회

소송대리인 법무법인 센트럴

담당변호사 이관희

변 론 종 결 2022. 8. 9.

판 결 선 고 2022. 9. 20.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 33,000,000원과 이에 대하여 2021. 9. 10.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고는 서울 강서구 C 일원 21,173㎡를 사업구역으로 하여 8개동 424세대의 지역주택조합아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다) 건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하는 사업시행자이다.

나. 원고는 2021. 9. 10. 피고와, 피고의 조합원으로 가입하여 가입시 조합원분담금 500만 원과 업무대행비 2,500만 원을, 계약 2개월 후에는 조합원분담금 700만 원과 업무대행비 800만 원을, 이후에는 입주시까지 조합원 분담금을 추가로 각 납부하여, 총 합계 4억 7,000만 9,000원을 납부한 후 이 사건 사업에 따라 신축될 아파트 전용면적 59A형 1세대의 소유권을 이전받기로 하는 계약(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다)을 체결하였다.

【인정근거】당사자들 사이에 다툼 없는 사실, 갑 제3호증, 을 제1, 2호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

### 2. 당사자들의 주장

#### 가. 원고의 주장

피고는 다음과 같이 원고를 기망하였다. 즉, 피고측은 원고에게 토지 사용 승낙이 현재 80%이상이고 토지 소유권 이전이 95%이상 진행되었다라고 말하였으나, 사실은 토지사용 승낙률은 50% 넘은 정도로서 60%에 달하지 못하였다. 피고측 영업직원은 원고에게 본부장과 팀장도 구입하였다고 하였으나 이들은 조합원이 될 수조차 없어 구입자격요건을 갖출 수조차 없었다. 또한 피고측 영업직원은 “조합원의 중도금 납부는 걱정하지 않으셔도 된다고 하여 중도금대출이 가능하다는 듯이 말하였으나, 중도금은 조합원이 마련하여야 하는 것이었다. 피고측 영업직원은 원고에게 “100만 원을 입금해주면 로얄층 지정 가능 여부를 알려주겠다.”고 하였고, 이에 원고가 100만 원을 입금하자 영업직원은 계약을 하면 로얄층을 지정해줄 수 있다고 하면서 계약을 권유하였다. 원고는 토지확보율이 60% 미만이라는 점을 알았더라면 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것이므로,

이 사건 조합가입계약은 사기에 의한 의사표시로 인한 것인바, 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 조합가입계약을 취소하고, 피고에게 원상회복으로 원고가 지급한 업무대행비 33,000,000원의 반환을 구한다.

#### 나. 피고의 주장

피고는 실제 피고 측 모집담당자가 원고의 주장과 같은 이야기를 했는지 알지 못한다. 또한 개정되기 전의 주택법 규정에 따라 ‘주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원 확보’는 모집요건이 아니었으며, 토지사용권원 확보상태와 조합원 모집현황은 강서구청 주택과에 신고하여 관리되고 있기에 기망의 대상이 될 수 없고, 개정 주택법에 따라 2022. 7. 23. 이후 사업의 종결여부를 결정하도록 되어 있는바 계속해서 사업을 수행할 수 없는 특별한 사정이 아니라면 사업을 종결할 이유가 전혀 없다 할 것인바 이 역시 기망의 대상이 될 수 없다

### 3. 판단

살피건대, 갑 제4, 5, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하면 피고 측 모집담당자인 D, E 등이 원고 측에게 토지 사용권원 및 소유권 확보율을 정확하게 알리지 않은 것으로 보이기는 하나, 갑 제1 내지 3, 6호증은 피고가 원고에게 토지 사용권원 및 소유권 확보율에 관하여 말했다는 점에 관한 증거가 아니고, 위 인정사실만으로는 피고가 원고에게 토지 사용권원이 80% 이상, 토지 소유권이 95% 이상 확보되었다고 말함으로써 원고를 기망하였음을 인정하기는 어렵다. 이러한 사정에 비추어, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 이 부분 주장을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 조합원들을 동, 호수를 각 표시하여 관리한 사실은 인정되나, 피고가 원고에게 피고측 직원들도 조합으로 가입했다는 말을 하였다거나, 조합원의 중도금 대출이 가능하다는 말을 하였다거나, 로얄층 지정이 가능하다는 말을 하였다라는 점 역시 이를 인정할 증거는 전혀 없고, 오히려 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 조합가입계약에는 ‘중도금 40% 무이자(사업승인 후 추후통보)’, ‘중도금 대출 비율 및 이자율은 부동산 정책에 따라 변동 가능성 있음’, ‘평면형태 및 연면적, 동배치, 세대배치, 층변경 등은 인허가 관련 법규 등에 따라 변경될 수 있음’,

‘사업규모 및 단위 세대의 예시 평면은 사업진행 및 인허가 과정에서 다소 변동될 수 있음’이라고 기재되어 있으며, 원고는 ‘인허가 과정에서 연면적 및 세대 수 증감에 따른 동 배치변화에 대하여 이의 없이 추진됨을 동의합니다’라는 기재가 있는 사업계획 동의서에 서명, 날인하였고, 원고의 조합가입신청서와 조합계약자 가입확인서에는 ‘F’이라고만 기재되어 있을 뿐 동, 호수가 기재되지 않은 사실들이 인정된다. 따라서 피고가 조합원들을 동, 호수를 표시하여 관리하였다는 사실만으로는 원고의 이 부분 주장을 인정하기에 부족하다.

결국, 원고의 주장은 이를 받아들이기 어렵다.

#### **4. 결론**

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

판사 유정훈