

의정부지방법원 남양주지원 2024. 12. 11 선고 2024가단28001 판결 [계약금등 반환청구의 소]

## 전 문

**원고A**

소송대리인 법무법인 웁빈

담당변호사 강호균

**피고B**지역주택협동조합

소송대리인 법무법인 산음

담당변호사 김준희, 김예림

**변론 종결**2024. 11. 20.

**판결 선고**2024. 12. 11.

## 주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 115,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 2024. 8. 8.자 청구취지 및 청구원인  
변경신청서 부분 송달일부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는  
연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

- (1) 피고는 남양주시 C 토지 일대(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에 아파트를 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 할 목적으로 2020. 12. 16. 주택법에 따라 설립인가를 받은 단체이다.
  - (2) 원고는 2021. 5. 20. 피고와 분담금을 4억 2,570만 원으로 정한 조합가입계약을 체결하였고(이하 '이 사건 조합가입계약'이라 한다), 피고에게 2021. 5. 19.에 1,500만 원, 2021. 5. 20.에 1,000만 원, 2021. 6. 20.에 1,500만 원, 2021. 7. 20.에 1,500만 원의 합계 5,500만 원을 계약금으로 지급하였다.
  - (3) 피고는 원고에게 토지매입에 자금이 필요하다면서 대출을 받아 분담금 중 일부를 먼저 납부하라고 하였고, 이에 원고는 2022. 9. 19. 자녀인 D 명의로 5,000만 원을 대출받아 그 무렵 피고에게 이를 분담금으로 지급하였다.
  - (4) 이 사건 조합가입계약에 1차 중도금 4,275만 원(= 4억 2,570만 원 × 10%)은 사업계획승인시 납부하는 것으로 정해져 있었으나, 피고는 2023. 6. 4. 정기총회에서 1차 중도금 납부기일을 2023. 6. 30.로 앞당기기는 내용의 결의를 하였고, 이에 원고는 2023. 6. 27. 피고에게 1차 중도금 중 1,000만 원을 납부하였다.
  - (5) 피고는 2024. 4. 18. 사업계획승인을 받았다.
- [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 원고 청구 요지

#### 가. 채무불이행을 원인으로 한 해제

피고는 2023. 6. 4. 정기총회에서 2023년 말에 사업계획승인을 받을 수 있다고 하였으나 2024. 3.까지도 사업계획승인을 받지 못하였고, 사업계획승인을 받는다고 하더라도 대출, 착공, 준공 등 이 사건 사업의 종료까지 수년이 소요되거나 이 사건 사업이 무산될 절차들이 남아 있다. 따라서 원고는 이행불능 또는 사정변경을 이유로 이 사건 조합가입계약을 해제하고, 원상회복으로 분담금 1억

1,500만 원(= 5,500만 원 + 5,000만 원 + 1,000만 원)의 반환을 구한다.

### 나. 착오를 원인으로 한 취소

원고는 이 사건 조합가입계약 체결 당시 분담금의 60%인 중도금에 관하여 이자후불제 대출이 가능하다고 인식하였는데, 피고는 원고에게 중도금을 직접 조달하여 납부할 것을 요구하였고, 원고는 중도금 대출이 불가능해질 수 있다는 점 등을 인식하였더라면 이 사건 조합가입계약을 체결하지 않았을 것이다. 따라서 원고는 착오를 이유로 이 사건 조합가입계약을 취소하고, 원상회복으로 분담금 1억 1,500만 원의 반환을 구한다.

## 3. 판단

### 가. 채무불이행을 원인으로 한 해제에 관하여

1) 지역주택조합 사업은 조합 설립 전에 미리 조합원을 모집하면서 그 분담금 등으로 사업부지를 매수하거나 사용승낙을 얻고 그 후 조합설립인가를 받아 소유권을 확보하고 사업승인을 얻어 아파트를 건축하는 방식으로 진행되므로 그 진행과정에서 조합원의 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많음에 따라 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있음은 어느 정도 예상할 수 있는 것이 일반적이다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다75892 판결 등 참조).

2) 피고가 2024. 4. 18. 사업계획승인을 받은 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이 사건 조합가입계약이 이행불능에 이르렀다거나 이 사건 조합가입계약을 해제할 정도의 사정변경이 발생하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

### 나. 착오를 원인으로 한 취소에 관하여

이 사건 조합가입계약에 분담금 및 중도금의 납부에 관하여 아래와 같은 내용이 정해져 있다.

| 계약시     | 계약 후<br>1개월 이내 | 계약 후<br>2개월 이내 | 사업계획<br>승인시 | 착공후<br>3개월 | 착공후<br>6개월 | 착공후<br>9개월 | 착공후<br>12개월 | 착공후<br>15개월 | 입주시 |
|---------|----------------|----------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-----|
| 2,500만원 | 1,500만원        | 1,500만원        |             |            |            |            |             |             |     |

### 제8조 [조합원분담금 및 그 관리]

⑤ 조합원 분담금 납부일정표 등은 아래 각 호와 같다.

3. 조합원분담금 및 업무추진비 금액과 납부일정은 인·허가사항에 따라 변동될 수 있다(향후 금액 납부일정 확정 후 조합원 개별통보 예정이고, 확정된 사항에 대해서는 본 가입계약서의 변경 또는 별도의 변경가입계약서를 작성하기로 한다).

4. 조합원분담금 납입금액 중 대출알선 금융기관을 통한 중도금대출은 계약금 및 잔금을 제외한 중도금만 대출 대상이며, 조합원 분담금총액의 60% 범위 내에서 대출알선 금융기관과 협의 후 대출 범위 등을 결정한다(개별 공지 예정).

5. 조합원분담금 중 중도금 60%에 해당하는 금액에 대해서는 이자후불제로 한다(단, 중도금 이자기간은 각각의 대출일시부터 입주지정기간 개시 전일까지로 함).

위에서 본 바와 같이, 이 사건 조합가입계약에 중도금에 관한 이자후불제 대출이 예정되어 있다는 내용이 포함되어 있는데, 피고는 원고가 중도금대출을 받지도 않은 상태에서 1차 중도금을 2023. 6. 30.까지 납부하라고 하였다. 그러나 이 사건 조합가입계약에 중도금 대출이 확정적으로 이루어질 것이라는 내용은 포함되어 있지 아니하고, 오히려 '전체 분담금 중 중도금인 60%를 한도로 하여 대출알선 금융기관과의 협의에 따라 대출 범위 등이 결정되고, 결정된 내용을 별도로 공지한다'는 내용이 정해져 있을 뿐이다. 따라서 원고가 이 사건 조합가입계약 체결 당시 중도금에 대한 대출이 가능하다고 믿었다고 하더라도, 이는 동기의 착오에 불과하고, 그 동기가 상대방에게 표시되어 이 사건 조합가입계약의 내용에 포함되었다거나 위와 같은 부분이 이 사건 조합가입계약의 중요한 내용이라고 볼 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### 4. 결론

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

**판사박옥희**