

서울중앙지방법원 2020. 6. 11 선고 2019가단5051211 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 청린

담당변호사 정원일

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 권영균

변론 종결 2020. 4. 23.

판결 선고 2020. 6. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 72,921,000원 및 이에 대하여 2018. 7. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 7. 23. 피고의 분양대행사 소속 직원 C을 통하여 피고로부터 김포시 D 상업시설 건물 중 1층 E호를 공급대금 729,210,000원(부가가치세 포함)에 분양받기로 하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 계약에 의하면, 원고는 계약시 공급대금의 10%에 해당하는 계약금 72,921,000원을 지급하고, 4회에 걸쳐 회차당 각 72,921,000원의 중도금(전체 공급대금의 40%에 해당한다)을 지급하되(각 회차의 해당 중도금 지급일은, 1차 : 2018. 9. 26., 2차 : 2018. 11. 26., 3차 : 2019. 4. 26., 4차 : 2019. 10. 26.이다), 원고가 중도금 지급을 정해진 기일 내에 계속하여 2개월 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 경우, 피고는 이 사건 계약을 해제할 수 있으며(제3조 제1항 제1호), 이 경우 공급대금 총액의 10%는 위약금으로 피고에게 귀속된다(제4조 제1항).

다. 원고는 이 사건 계약에 따라 2018. 7. 23. 공급대금의 10%에 해당하는 계약금 72,921,000원을 피고에게 지급하였다.

라. 한편 이 사건 계약 당시 원고는 만 70세의 여성으로, 2016년 초반부터 기억력저하가 있었음을 이유로 2017. 4. 11. F병원을 내원하였고, 이 사건 계약 체결 이후인 2018. 12. 11. 위 병원 의사로부터 '경도 인지 장애(임상적 추정)'의 진단서를 받았는데, 원고의 배우자는 2018. 11. 16. 및 2018. 12. 21. 내용증명우편으로 피고에게 '원고가 알츠하이머 치매의 병증으로 유효한 법률행위를 할 수 없는 상태에서 이 사건 계약을 체결하였음'을 이유로 이 사건 계약을 취소하는 의사를 통보하고, 위 계약금의 반환을 구하였다.

마. 피고는 2018. 12. 7.과 2019. 1. 14. 및 2019. 2. 20.자 내용증명우편으로 원고의 위 치매 주장이 객관적인 근거 제시 없이 이루어진 것이어서 이 사건 계약 취소 및 계약금 반환 요구에 응할 수

없다고 답변하고, 원고에게 2회에 걸쳐 중도금의 지급을 최고하였다.

바. 원고가 이 사건 계약에 따른 1, 2차 중도금을 각 지급기일에 납입하지 아니하자, 피고는 원고의 위 중도금지급채무 불이행을 이유로 2019. 3. 11. 이 사건 계약을 해제하는 의사를 표시하면서

기지급한 계약금이 위약금으로 피고에게 귀속됨을 통보하였다

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 을 제1 내지 5호증, 을 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 주장

1) 원고는 기억력 저하 등의 이상 증세로 경도 인지 장애 진단을 받아 치료 중인자로, 이 사건 계약 체결 당시 인지능력 결여로 인하여 위 계약의 법률적 의미나 효과를 전혀 이해하지 못한 의사 무능력 상태에 있었으므로, 이 사건 계약은 무효이다.

2) 피고의 분양담당 직원 C은 부동산거래를 하면서 친분을 쌓은 원고가 평소 치매를 앓아 판단능력이 저하된 사실을 알면서도 분양수익을 등을 과장 내지 허위로 고지하였고, 분양계약의 법률상 의미와 효과를 이해하지 못하는 원고에게 거래상 중요한 사실을 형식적으로만 설명하는 기망행위로 원고를 착오에 빠지게 하였다. 원고는 C의 위 기망행위로 착오에 빠져 이 사건 계약을 체결하였으므로, 사기를 이유로 위 계약을 취소할 수 있는데, 이 사건 계약은 원고의 2018. 11. 16.자 내용증명우편에 따른 취소의 의사표시가 피고에게 도달됨으로써 적법하게 취소되었다.

3) 이 사건 계약이 위와 같은 이유로 무효 내지 취소되었으므로, 피고는 원고에게 기지급받은 계약금 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 의사무능력 주장에 관한 판단

살피건대 의사무능력이란 자기의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식과 예기력으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 가지고 있지 못한 경우를 의미하는 것으로서

의사무능력자가 한 행위에 대하여는 아무런 법률적 효과가 인정되지 아니하여 그 법률행위는 무효가 되며, 의사무능력 여부의 판단은 그 의사표시를 할당시의 정신적 발달의 정도, 법률행위 당시의 정신 상태, 대상이 되는 법률행위의 내용, 성질, 결과 등에 따라 개별적·구체적으로 판정되는 것이다.

위 인정사실과 앞서 본 증거들에다가 을 제10, 11, 12호증(가지번호 있는 경우 각가지번호 포함)의 각 기재 및 증인 C의 증언을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정즉, ① 원고가 기억력 저하의 이상 증세를 호소하며 2017. 4. 11.경 처음 내원하였을 당시 작성된 의무기록사본의

'현재질병상태'란에는 '기억력이 많이 떨어져 걱정이 되어 내원하셨음, 일상생활에는 큰 지장이 없음'으로 기재되어 있는 점, ② 이후 원고는 이 사건 계약 체결일 당시까지 위 병원을 2회 정도 더 방문하였으나 위 기억력 저하 증상에 따른 인지장애와 관련한 유의미한 진단을 받거나 치료를 받지는 않았고, 이 사건계약 체결 이후 작성된 '경도 인지 장애' 진단서에는 '임상적 추정'으로 기재되어 있어 위 진단서가 원고의 주관적인 증상 호소를 기초로 작성된 것으로 보이는 점, ③ 위 진단서 이외에 이 사건 계약 체결 당시 원고의 정신적 능력 내지 상태를 알 수 있는 객관적인 자료가 제출되어 있지 아니한 점, ④ 원고는 이 사건 계약 신청서의 '인적사항'란에 원고의 인적사항을 자필로 작성한 후 이를 원고 본인이 발급받은 인감증명서와 국내거소신고 사실증명서와 함께 C에게 제출한 점을 더하여 보면, 이 사건 계약을 체결할 당시 원고의 기억력이 다소 저하된 상태에 있었다 하더라도 그러한 사정만으로 원고가 의사무능력 상태에 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 사기로 인한 계약 취소 주장에 관한 판단

앞서 든 증거만으로는, 이 사건 계약 체결 당시 피고의 분양대행사 소속 직원 C이 인지 및 판단능력에 관한 원고의 구체적인 건강상태를 알고 있었다거나 이를 이용하여 위 계약 체결과 관련하여 원고를 기망하였다고 볼 수 없고, 원고가 어떠한 착오에 빠져 이 사건 계약을 체결하였다고 보기도 부족하다. 따라서 이와 다른 전제에 선원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤양지