

서울중앙지방법원 2020. 9. 23 선고 2018가단5275898 판결 [계약금 반환 등 청구]

전 문

원고A

피성년후견인이므로 법정대리인 성년후견인 B

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 김민영, 박유나, 유지혜, 이건우

피고C 주식회사(변경 전 상호: D 주식회사)

소송대리인 법무법인(유한) 산경

담당변호사 최우제

변론 종결2020. 7. 8.

판결 선고2020. 9. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 53,663,000원 및 그 중 35,492,000원에 대하여는 2018. 8. 16.부터, 18,171,000원에 대하여는 2018. 9. 19.부터 각 2019. 1. 8.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 53,663,000원 및 그 중 35,492,000원에 대하여는 2018. 8. 16.부터, 18,171,000원에 대하여는 2018. 9. 19.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 8. 17.경 토목, 건축공사업을 목적으로 하는 회사인 피고와 사이에 화성시 E블록에 신축중인 F(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다) G호와 H호를 각 분양대금 177,460,000원, 합계 354,920,000원에 분양받기로 하는 분양계약(이하 '1차 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 그 전날인 2018. 8. 16.경 1차 분양계약의 계약금으로 합계 35,492,000원을 피고에게 송금하였다.

나. 원고는 2018. 9. 20.경 피고와 사이에 이 사건 오피스텔 I호를 분양대금 181,710,000원에 분양받기로 하는 분양계약(이하 '2차 분양계약'이라 한다)을 체결하고, 그 전날인 2018. 9. 19.경 2차 분양계약의 계약금으로 18,171,000원을 피고에게 송금하였다.

다. 원고의 딸인 B는 의정부지방법원 고양지원에 2019느단426호로 원고에 대한 성년후견개시심판을 청구하였다. 위 법원은 2019. 8. 26. 원고에 대한 성년후견을 개시하고 성년후견인으로 B를 선임하였으며, 2019. 9. 30. 2019느단1130호로 B의 이 사건 소송과 관련된 일체의 소송행위와 이를 위한 소송대리인 선임행위를 허가하였고, 위 심판 등은 그 무렵 확정되었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 14, 15, 19호증, 을 제1, 6 내지 8호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하 같다), 증인 J의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 1, 2차 분양계약 체결 및 각 계약금 송금 당시 89세의 고령으로 2017. 7.경부터 '만기발병

알츠하이머병에서의 치매'를 앓고 있는 사람으로 의사무능력 상태였으므로, 1, 2차 분양계약 및 위 각 송금행위는 무효이다. 설령 원고의 의사무능력 상태가 인정되지 않더라도, 피고와 분양대행계약을 체결한 분양대행사 직원인 J와 K이 1, 2차 분양계약을 체결하기 전인 2018. 7. 20.경 파주시 L 오피스텔의 모델하우스로 원고를 데리고 가 "분양목적물의 위치가 원고의 집 근처이고, 국가가 도와주는 것이어서 분양대금도 소액만 지급하면 된다."고 기망하여 주식회사 M(이하 'M'라 한다)와 L 오피스텔 N호와 O호에 관한 분양계약(이하 '기존 분양계약'이라 한다)을 체결하게 하고 같은 날 그 계약금을 M 측에 송금하도록 한 후에 원고에게 다시 접근하여 기존 분양계약에 따라 추가로 금액을 납부하여야 하고, 추가 서류에 날인하여야 하는 것처럼 원고를 기망하여 원고로 하여금 새로이 계약이 체결되는 것이 아니라는 착오에 빠지게 하여 화성시 P에 위치한 이 사건 오피스텔 G호, H호, I호에 관한 1, 2차 분양계약을 피고와 순차 체결하게 하였으므로, 원고는 1, 2차 분양계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 1, 2차 분양계약에 따라 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

원고는 1, 2차 분양계약 체결 및 송금행위 당시 의사무능력 상태에 있지 않았다. 또한 J와 K이 1, 2차 분양계약 체결 당시 원고 주장과 같이 원고를 기망하여 원고가 착오에 빠진 상태에서 1, 2차 분양계약을 체결한 것도 아니다. 따라서 원고의 주장은 모두 배척되어야 한다.

3. 판단

가. 원고의 의사능력 유무에 관한 판단

1) 의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 말하는 것으로서, 의사능력의 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 하므로, 특히 어떤 법률행위가 그 일상적인 의미만을 이해하여서는 알기 어려운 특별한 법률적인 의미나 효과가 부여되어 있는 경우 의사능력이 인정되기 위해서는 그 행위의 일상적인 의미뿐만 아니라 법률적인 의미나 효과에 대하여도 이해할 수 있을 것을 요한다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다58367 판결 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 의정부지방법원 고양지원이 2019. 8. 26. 원고에 대한 성년후견을 개시하고 성년후견인으로 B를 선임하였으며, 위 심판은 그 무렵 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그리고 위 인정사실, 앞서 든 각 증거, 갑 제3 내지 13, 16 내지 18, 20 내지 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래의 사실 내지 사정들을 종합해 볼 때, 원고는 1, 2차 분양계약 체결 및 각 송금행위 당시에 그 행위의 일상적인 의미와 그 법률적인 의미·효과에 대하여 제대로 이해할 수 있는 정신적 능력이 없었다고 봄이 타당하다. 한편 원고의 의사무능력 주장을 받아들이는 이상 원고의 나머지 주장에 관하여는 더 나아가 살피지 아니한다.

가) 원고는 Q생으로, 시기적으로 가장 앞선 1차 분양계약 체결 당시(2018. 8. 17.)를 기준으로 하더라도 만 89세였다.

나) 원고가 기존 분양계약을 체결한 2018. 7. 20. 이전인 2017. 7.경부터 병원에서 '만기발병 알츠하이머병에서의 치매' 진단을 받아 온 상태였고, 2018. 4. 18. 진료기록에 의하면 보호자 딸이 여행가니 은행에서 연락이 왔다 '돈을 은행에서 빼앗아갔다'며 은행에서 따지는 등의 소동이 있기도 하였다.

다) 원고가 2차 분양계약을 체결한 직후인 2018. 10. 7.경에는 K-MMSE(Korea version of mini-mental state examination) 검사에서 13점을 받아 확정적 치매로서 중등도 치매 판단을 받았다.

라) 의정부지방법원 고양지원이 원고에 대한 성년후견을 개시하기 전에 국립정신건강센터에 감정촉탁하여 제출된 원고에 대한 후견감정서의 기재에 의하면, 원고에 대해 소지품 및 금전관리나 적절한 구매행위와 대중교통이나 일반 공공시설의 이용에 전적인 도움이 필요하고, 일상생활에 전일 개호가 요구되며, 시간, 장소에 대한 지남력과 단기기억 회상이 손상되었고, 일상대화는 가능하나, 심각한 수준의 이해 및 판단력 장애가 있으며, 중등도의 사고장애(망상, 와해된 사고 등)와 경도의 지각장애(환각 등)이 있어 만기발병 알츠하이머병에서의 치매로 진단되고, 지남력 손상, 기억력, 계산력 및 이해력의 심각한 저하로 인하여 사무처리, 재산관리 및 사회적 판단에 타인의 전적인 도움이 필요한 상태로 판단되며, 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여되었다고 감정되었다.

마) 위와 같은 진료기록과 후견감정서의 내용을 종합하면, 원고의 치매상태는 1, 2차 분양계약의 체결 및 각 송금행위 당시에도 후견감정 당시의 치매 상태와 유사할 가능성이 높다고 봄이 상당하다.

바) 원고는 기존 및 1, 2차 분양계약 당시 정기적인 소득도 없고, 여유 자금도 많지 않은 상태임에도 원고가 분양대금 144,561,900원인 L 오피스텔 N호 및 같은 분양대금일 것으로 보이는 L 오피스텔 O호에 관한 기존 분양계약을 2018. 7. 20. 체결하고, 그로부터 한 달도 지나지 않은 2018. 8. 17. 분양대금 합계 354,920,000원인 이 사건 오피스텔 G호, H호에 관한 1차 분양계약을 체결하고, 다시 1달 정도 지난 2018. 9. 20. 분양대금 181,710,000원인 이 사건 I호 오피스텔에 관한 2차 분양계약을 체결하여 2달 정도의 단기간 내에 5채의 오피스텔을 분양받고, 이러한 1, 2차 분양계약을 체결하기도 전에 매번 계약금을 먼저 송금한 것은 매우 이례적인 일로 보인다.

사) 피고는 원고가 기존에 보유하던 수익형 부동산을 처분하여 분양대금을 마련하려고 하였고, 원고의 의사에 따라 J, K이 이를 돕기도 하였으므로, 원고는 의사능력이 있었다고 주장하나, 상권 형성 및 임대 여부가 불확실하고 원고 주거지와 거리가 매우 먼 P에 위치한 이 사건 오피스텔들의 분양대금을 마련하기 위하여 서울 핵심 상권지에 위치한 R 상가와 교회라는 확실한 임차인이 있는 원고 주거지 근처의 일산 소재 상가를 매도하려고 하였다는 것 자체만 보더라도 정상적인 판단으로 보기 어려워, 위에서 본 원고의 정신건강 상태까지 감안하면, 1, 2차 분양계약의 체결은 원고의 의사능력 흠결 상태에서 이루어진 것을 충분히 추단케 한다.

아) 이에 J, K을 통해 원고와 L 오피스텔 N호, O호에 관한 기존 분양계약을 체결한 M는 원고 측으로부터 원고의 의사무능력으로 인한 기존 분양계약의 무효 주장을 수용하여 원고로부터 받은 계약금 전액을 원고에게 이미 반환하였다.

자) 또한 위 라)에서 본 후견감정결과에 의하더라도, 원고는 일상대화는 가능한 상태이므로, 원고가 은행 창구에서 직접 송금하였다는 등의 사정만으로 1, 2차 분양계약 체결 당시 원고에게 의사능력이 있었다고 단정할 수도 없다.

나. 소결

따라서, 원고는 의사 무능력 상태에서 무효인 1, 2차 분양계약을 피고와 체결하고, 각 계약금을 피고에게 송금하였으므로, 피고는 원고에게 각 계약금의 합계액에 해당하는 부당이득 53,663,000원 및 그 중 1차 분양계약의 계약금 상당액인 35,492,000원에 대하여는 그 송금일인 2018. 8. 16.부터, 2차 분양계약의 계약금 상당액인 18,171,000원에 대하여는 그 송금일인 2018. 9.

19.부터 각 이 사건 소장 부분이 송달된 2019. 1. 8.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의, 그 다음 날인 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정된 것)에 의하면, 법 제3조 제1항 본문에 따른 법정이율을 연 12%로 정하면서, 부칙 제2조 제2항에서 계속사건에 관한 경과조치로 '이 영 시행 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결되지 아니한 사건에 대한 법정이율에 관하여는 2019. 5. 31.까지는 종전의 규정에 따르고, 2019. 6. 1.부터는 이 영의 개정규정에 따른다.'고 규정하고 있으므로, 원고의 청구 중 2019. 6. 1. 이후부터 연 12%를 초과하는 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 받아들이지 아니한다].

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사최희준