

전주지방법원 2020. 7. 8 선고 2019가단19025 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 소순장

피 고 B

소송대리인 변호사 김기태, 임동은

변론 종결 2020. 5. 27.

판결 선고 2020. 7. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 20.부터 2020. 7. 8.까지는연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지

연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 원 · 피고 사이의 부동산매매계약의 체결 및 원고의 계약금 반환요구 등

○ 원고는 2019. 6. 24. 피고로부터 전주시 덕진구 C 대 202.3㎡ 및 그 지상 4층건물을 대금 307,500,000원에 매수하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 하고, 그 계약서를 '이 사건 계약서'라 한다)을 체결하면서, 계약금 40,000,000원을 지급하였고, 중도금 104,000,000원은 2019. 7. 3.에, 잔금 128,500,000원은 2019. 7. 13.에 각 지급하기로 하였다. 그 계약서에는, '매도인 또는 매수인의 채무불이행으로 인하여 계약이 해제된 경우 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.'는 취지가 부동산자로 인쇄되어 있고, 특약사항으로, '매도인은 2019. 6. 24.부터 부동산등기부에 제한물권 등을 설정해서는 아니된다. 위반시 매수인 또는 그 아들에게 300,000,000원을 지급하여야 한다.' 등의 기재가 있다.

○ 그 후 원고는 2019. 7. 1. 내용증명우편으로써 피고에게 이 사건 계약의 무효 및 취소를 통지하면서 2019. 7. 3.까지 계약금의 반환을 요구하였다.

○ 한편으로, 원고는 D생으로서 2015. 11. 19. 파킨슨병을, 2018. 6. 19. 알츠하이머치매를 각 진단받아 약물치료를 받았고, 2019. 4. 24.부터 파킨슨병과 치매 등으로 지속적으로 약물치료를 받아왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9, 10호증의 각 기재, E병원에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고는 이 사건 소로써, 이 사건 계약은 원고가 의사능력이 없는 치매상태에서 피고가 원고를 기망하여 체결되었으므로 무효이거나 취소되어야 하므로, 피고에게 계약금의 반환을 구한다고 주장한다. 이에 대하여 피고는, ① 원고의 주장에 의하면 이 사건 소송의 위임계약 역시 원고가

의사능력이 없는 상태에서 체결되었을 것이므로, 원고의 소송대리인은 이 사건 소를 제기할 대리권이 없다고 할 것이고, ② 원고가 중도금과 잔금의 지급을 지체함으로써 이 사건 계약이 해제되었으므로 원고로서는 계약금의 반환을 구할 수 없다고 주장한다.

나. 그러므로 먼저 원고의 주장 및 피고의 위 1주장에 관하여 살피건대, 원고가 이 사건 계약을 전후하여 파킨슨병과 치매 등으로 지속적으로 약물치료를 받아왔음은 앞서 본 바와 같으나, 그로써 원고에게 인지기능장애가 있었을 가능성이 높다고 하더라도 이 사건 계약서에 기재된 특약사항의 내용 등에 비추어 원고가 이 사건 계약을 체결하거나 혹은 이 사건 소송을 위임할 정도의 의사능력이 없었다고 보이지 아니하고, 한편으로 피고가 원고를 기망하였다고 볼 아무런 증거가 없다.

다음으로, 피고의 위 2주장에 관하여 본다. 앞서 본 바에 의하면 원고가 계약금을 지급한 후 중도금을 지급하기 전에 내용증명우편으로써 피고에게 계약금의 반환을 요구함으로써 중도금의 지급을 거절하였다고 봄이 상당하다. 그렇다면, 이 사건 계약은 그 해제의 뜻이 기재된 피고의 답변서가 2019. 8. 20. 원고에게 송달됨으로써 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 원고가 피고에게 지급한 계약금은 원고의 채무불이행으로 인한 손해배상금으로서의 성격을 가지게 되었다고 볼 것이다. 다만, 이 사건 계약상 계약금은 손해배상액의 예정으로서, 이 사건 계약의 체결 및 해제 경위 등 제반 사정에 비추어 부당히 과다하므로, 10,000,000원으로 감액함이 상당하다고 인정된다.

3. 결론

따라서, 피고로 하여금 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 40,000,000원에서 위와 같이 상당하다고 인정되는 10,000,000원을 공제한 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2019. 7. 20.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 7. 8.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금의 지급을 명하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 권태관