

서울중앙지방법원 2024. 9. 5 선고 2023가단5337707 판결 [분양계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 로엘

담당변호사 이진수

피 고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

3. D

피고들 소송대리인 변호사 김정훈

변 론 종 결 2024. 8. 8.

판 결 선 고 2024. 9. 5.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 B 주식회사는 원고에게 99,485,330원 및 이에 대하여 2023. 7. 13.부터 다 갚는

날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

예비적으로, 피고 주식회사 C와 피고 D은 공동하여 원고에게 99,485,330원 및 이에 대하여 2023.

6. 23.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율에 의한 각 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

피고 B 주식회사(이하, ‘주식회사’는 생략한다)는 서울 강남구 E 지상에 주거형 오피스텔인 ‘F(이하, ‘이 사건 오피스텔’이라 한다)’를 신축하여 공급하는 사업을 시행하는 주식회사 G과 관리형토지신탁계약을 체결하고 이 사건 오피스텔을 분양한 분양사업자 겸 시행수탁사, 피고 C 주식회사(이하, ‘주식회사’는 생략한다)는 이 사건 오피스텔의 분양대행 업무를 수행한 회사, 피고 D은 피고 C 소속의 분양상담사, 원고는 이 사건 오피스텔 중 H호(이하, ‘이 사건 호실’이라 한다)를 분양받은 수분양자이다.

나. 이 사건 분양계약 및 체결 경위

(1) 원고는 2023. 6. 16. 이 사건 오피스텔 분양 광고를 신문을 통해 접하고 분양홍보관에 연락을 하여 분양상담사인 피고 D과 연결이 되었다. 피고 D은 원고에게 자신의 개인 휴대전화 번호를 알려주었고, 위 전화로 원고에게 “6/19~6/20 방문예약 주시면 오시는 길 자세히 안내 도와 드리겠습니다”라는 문자메시지를 보냈다.

(2) 피고 D은 2023. 6. 20. 원고에게 분양홍보관의 위치와 함께 “금일 오후 4~5시 사이에 뵙겠습니다”라는 문자메시지를 보냈고, 같은 날 16:50경 원고가 자신이 있는 위치(I에 있는 J매장)를

문자메시지로 알리자 피고 D은 위 J매장으로 가서 원고를 만나 분양홍보관으로 데리고 가서 분양 상담을 하였다. 원고는 같은 날 18:04경 이 사건 호실 계약금 일부로 200만 원을 피고 B 계좌로 이체하였다.

(3) 피고 D은 2023. 6. 21. 오전 원고에게 ‘계약계좌 및 금액, 필요서류’와 함께 입금할 금액(계약금 99,485,300원 중 위 200만 원을 공제한 97,485,330원)을 문자메시지로 알려주었고, 원고는 같은 날 13:53경 위 계좌로 95,490,000원을 이체하였다. 그러자 피고 D은 같은 날 14:07경 1,995,330원의 추가입금을 요청하였고, 원고는 같은 날 16:00경 위 계좌로 1,995,300원을 이체하였다.

(4) 원고의 언니 K은 원고의 휴대폰에서 피고 D과 통화한 내역을 발견하고 2023. 21:32경 피고 D에게 전화를 걸어 1분 59초 동안 통화하면서 ‘정신병 환자이니 더 이상 원고와 연락하지 말라’는 취지의 말을 하였다.

(5) 원고는 피고 D에게 ‘2023. 6. 22. 분양홍보관에 가기로 한 것’을 다음날로 연기하자는 내용의 문자메시지를 보냈고, 이에 피고 D은 원고에게 “혹시 어제 언니분 전화 오셨는데 무슨 문제가 있으신지 시간되실 때 연락주세요”라는 문자메시지를 보냈다.

(6) 2023. 6. 23. 원고는 계약 체결에 필요한 서류를 가지고 분양홍보관으로 갔다. 그 자리에서 원고는 언니의 전화에 관하여 피고 D에게 ‘신경쓰지 마세요 제 돈 가지고 제가 알아서 하는데 언니가 내 돈 뺏어가려고 해요’라는 취지로 말하였고, 가지고 간 케이크를 피고 D에게 전달하였다. 이후 원고는 피고 B과 사이에 이 사건 호실을 총 대금 994,853,300원에 분양받기로 하는 내용의 분양계약서(이하, ‘이 사건 분양계약서’라 하고, 이에 따른 계약을 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)를 작성하였다. 같은 날 원고가 분양홍보관을 떠난 후 피고 D은 원고에게 ‘케이크를 잘 먹었다’는 취지의 문자메시지를 보냈고, 원고는 “네 맛있게 드셨다니 기분좋네요 ~ ~”라고 답변하였다.

다. 원고의 병력 등

(1) 원고는 학생 시절인 2007년경 불안, 초조 증상으로 쓰러진 후 ‘상세불명의 조현병’ 진단을 받고 2007. 9. 12.부터 2018. 1. 25.까지 L병원에서 입원 및 외래 치료를 받았고, 2018년경부터는

M병원 등지에서 ‘조현정동장애’라는 진단 하에 치료를 받아왔는데, 조증이 심해질 경우 판단능력의 결여, 충동적인 행동, 무분별한 재정 관리, 가출, 현실 검증력의 부재 등의 부적응적 행동을 보이는 양상이 반복되어 왔다는 것이 주치의의 의견이다.

(2) 한편, 원고의 어머니는 2023. 6. 23.과 7. 6. 경찰에 원고에 대한 가출신고를 한 바 있었다.

라. 이 사건 분양계약의 철회 등 통지

(1) 원고는 2023. 7. 7. 피고 D에게 전화로 ‘조현병’이 있음을 알린 후 같은 날 어머니와 함께 분양홍보관에 찾아가 피고 D에게 ‘조현병이 있는 상태에서 이 사건 분양계약을 체결하였으니 이를 취소한다’는 취지로 말하였으나 피고 D은 이를 거절하였다.

(2) 2023. 7. 20. 원고는 피고 B 및 D에게 ‘이 사건 분양계약은 방문판매 등에 관한 법률에서 정한 전화권유판매에 해당하므로 이를 철회하거나, 원고가 조현병으로 인하여 의사능력이 없는 상태에서 체결한 것이거나, 의사능력이 있었다고 하더라도 원고의 궁박한 상태를 이용하여 체결한 것 또는 사기강박에 의한 것으로 취소하여 무효이므로 지급한 계약금을 반환하여 달라’는 취지의 통고서(이하, ‘이 사건 통고’라 한다)를 발송하여 2023. 7. 21. 위 피고들에게 각 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 14호증, 17 내지 19호증, 22 내지 24호증, 을 1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B(주위적 피고)에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

(1) 이 사건 분양계약의 철회

피고 D은 2023. 6. 16.경 원고에게 전화 회신을 유도한 아래 지속적으로 전화하여 이 사건 분양계약 체결을 권유한데 이어 2023. 6. 20. 피고 D이 알려준 주소를 찾아가지 못하는 원고를 J매장까지 와서 분양홍보관으로 데려가 계약 체결을 권유하였으며, 2023. 6. 23.에도 N역에서 원고를 만나 분양홍보관으로 데려가 이 사건 분양계약서를 작성하였다. 이러한 일련의 계약 체결 경위에 비추어 보면, 피고는 방문판매 등에 관한 법률(이하 ‘방문판매법’이라 한다) 제2조 제1호, 제3호에서 정한

‘방문판매’ 또는 ‘전화권유판매’ 방법으로 이 사건 분양계약을 체결한 것이므로, 원고는 방문판매법 제8조에서 정한 바에 따라 철회권을 행사한다. 따라서 피고는 방문판매법 제9조에 따라 원고에게 지급한 계약금 99,485,300원을 반환하여야 한다.

(2) 이 사건 분양계약의 무효

이 사건 분양계약은 앞서 본 바와 같이 원고가 조현병으로 인하여 의사능력이 없는 상태에서 체결된 것으로 무효이므로, 피고는 부당이득반환 책임에 기하여 원고에게 지급한 계약금을 반환하여야 한다.

(3) 이 사건 분양계약의 취소

피고 D은 원고의 언니로부터 위와 같이 원고의 정신상태를 고지받았음에도 불구하고 재차 원고에게 연락하여 제한능력자로서 경솔, 무경험 상태에 있는 원고를 기망하여 이 사건 분양계약을 체결하게 한 것인바, 이를 이유로 한 이 사건 통고에 의하여 이 사건 분양계약이 적법하게 취소되었으므로, 피고는 부당이득반환 책임에 기하여 원고에게 지급한 계약금을 반환하여야 한다.

나. 판단

(1) 철회 주장에 대한 판단

(가) 관련 법령

방문판매 등에 관한 법률

제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "방문판매"란 재화 또는 용역(일정한 시설을 이용하거나 용역을 제공받을 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)의 판매(위탁 및 중개를 포함한다. 이하 같다)를 업(업)으로 하는 자(이하 "판매업자"라 한다)가 방문을 하는 방법으로 그의 영업소, 대리점, 그 밖에 총리령으로 정하는 영업 장소(이하 "사업장"이라 한다) 외의 장소에서 소비자에게 권유하여 계약의 청약(이하 "청약"이라 한다)을 받거나 계약을 체결(사업장 외의 장소에서 권유 등 총리령으로 정하는 방법으로 소비자를 유인하여 사업장에서 계약의 청약(이하 "청약"이라 한다)을 받거나 계약을 체결하는 경우를 포함한다)하여 재화 또는 용역(이하 "재화등"이라 한다)을 판매하는 것을 말한

다.

3. "전화권유판매"란 전화를 이용하여 소비자에게 권유를 하거나 전화회신을 유도하는 방법으로 재화 등을 판매하는 것을 말한다.

제7조(방문판매자등의 소비자에 대한 정보제공의무 등)

① 방문판매자등은 재화등의 판매에 관한 계약을 체결하기 전에 소비자가 계약의 내용을 이해할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

6. 청약의 철회 및 계약의 해제(이하 "청약철회등"이라 한다)의 기한·행사방법·효과에 관한 사항 및 청약철회등의 권리 행사에 필요한 서식으로서 총리령으로 정하는 것

② 방문판매자등은 재화등의 판매에 관한 계약을 체결할 때에는 제1항 각 호의 사항을 적은 계약서를 소비자에게 발급하여야 한다.

제8조(청약철회 등)

① 방문판매 또는 전화권유판매(이하 "방문판매등"이라 한다)의 방법으로 재화등의 구매에 관한 계약을 체결한 소비자는 다음 각 호의 기간(거래 당사자 사이에 다음 각 호의 기간보다 긴 기간으로 약정한 경우에는 그 기간) 이내에 그 계약에 관한 청약철회등을 할 수 있다.

1. 제7조제2항에 따른 계약서를 받은 날부터 14일. 다만, 그 계약서를 받은 날보다 재화등이 늦게 공급된 경우에는 재화등을 공급받거나 공급이 시작된 날부터 14일

3. 제7조제2항에 따른 계약서에 청약철회등에 관한 사항이 적혀 있지 아니한 경우에는 청약철회등을 할 수 있음을 안 날 또는 알 수 있었던 날부터 14일

제9조(청약철회등의 효과)

① 소비자는 제8조제1항 또는 제3항에 따라 청약철회등을 한 경우에는 이미 공급받은 재화등을 반환하여야 한다.

② 방문판매자등(소비자로부터 재화등의 대금을 지급받은 자 및 소비자와 방문판매등에 관한 계약을 체결한 자를 포함한다. 이하 제2항부터 제8항까지의 규정에서 같다)은 재화등을 반환받은 날부터 3영업일 이내에 이미 지급받은 재화등의 대금을 환급하여야 한

다. 이 경우 방문판매자등이 소비자에게 재화등의 대금의 환급을 지연하면 그 지연기간에 따라 연 100분의 40 이내의 범위에서 「은행법」에 따른 은행이 적용하는 연체금리 등 경제 사정을 고려하여 대통령령으로 정하는 이율을 곱하여 산정한 지연이자(이하 "지연배상금"이라 한다)를 지급하여야 한다.

방문판매법 시행규칙

제3조(청약의 유인방법)

법 제2조제1호에서 "총리령으로 정하는 방법"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법을 말한다.

1. 사업장 외의 장소에서 권유 등의 방법으로 소비자를 유인하여 함께 사업장으로 이동하는 것

(나) 구체적 판단

앞서 본 증거들 및 사실관계 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 분양계약 체결이 '방문판매' 또는 '전화권유판매'에 의한 것이라고 보기 부족하고, 달리 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 원고가 신문광고를 보고 먼저 피고의 분양홍보관(사업장)으로 전화를 건 사실은 원고도 이를 인정하고 있는바, 원고가 이 사건 오피스텔 수분양에 먼저 관심을 표명하였다.

② 원고가 2023. 6. 20. 피고의 분양홍보관으로 오기 전까지 피고 D이 원고에게 전화로 이 사건 오피스텔에 대한 지속적인 청약의 유인을 하였음을 인정할 증거는 없다.

③ 피고 D이 2023. 6. 20.과 2023. 6. 23. J매장 또는 N역에 나가서 원고를 데리고 분양홍보관(사업장)으로 간 것은 사실이나, 이는 원고가 분양홍보관을 찾지 못하여 도와준 것에 불과할 뿐 사업장이 아닌 위 J매장 또는 N역에서 피고 D이 이 사건 오피스텔에 대한 정보제공(청약의 유인)을 하거나 원고가 청약을 하였음을 인정할 증거도 없다. 오히려 2023. 6. 20. 원고가 피고 D으로부터 정보를 제공받고 분양 상담을 한 다음 계약금 일부(200만 원)를 이체하고, 다음날(2023. 6. 21.) 피고 D의 요청대로 나머지 계약금을 이체한 것으로 보아 원고가 2023. 6. 20.

분양홍보관에서 청약을 하고 피고가 승낙하여 이 사건 분양계약이 사실상 체결되었다고 보는 것이

자연스럽다.

④ 이 사건 분양계약서의 작성은 분양홍보관에서 이루어졌고 이는 원고도 다투지 아니한다.

(2) 무효 주장에 대한 판단

(가) 법리

의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 말하는바, 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 요한다고 보아야 하고, 의사능력의 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 한다(대법원 2006. 9. 22. 선고 2006다29358 판결 등 참조). 한편 의사무능력을 이유로 법률행위의 무효를 주장하는 측은 그에 대하여 증명책임을 부담한다[대법원 2014. 3. 13. 선고 2009다53093(본소), 53109(반소) 판결 등 참조].

(나) 구체적 판단

원고가 '상세불명의 조현병' 진단을 받고 2007. 9. 12.부터 2018. 1. 25.까지 L병원에서 입원 및 외래 치료를 받았고, 2018년경부터는 M병원 등지에서 '조현정동장애'라는 진단 하에 치료를 받아왔는데, 조증이 심해질 경우 판단능력의 결여, 충동적인 행동, 무분별한 재정 관리, 가출, 현실 검증력의 부재 등의 부적응적 행동을 보이는 양상이 반복되어 왔다는 것이 주치의의 의견인 사실, 원고의 어머니가 2023. 6. 23.과 7. 6. 경찰에 원고에 대한 가출신고를 한 사실은 앞서 본 바이나, 한편, 앞서 본 증거들 및 사실관계와 을 6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, ① 원고는 2020. 6. 9.부터 2020. 11. 1.까지는 주식회사 O에서, 2021. 4. 8.부터 2022. 5. 28.까지는 주식회사 P에서, 2022. 8. 16.부터 2022. 9. 17.까지는 주식회사 Q에서, 2022. 9. 26.부터 이 사건 분양계약 체결 후인 2023. 6. 30.까지는 주식회사 R에서 각 근무한 사실인 인정되는바, 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능이 없었다면 위와 같은 지속적인 직장생활은 불가능했을 것으로 보이는 점, ② 원고는 피고 D의 요청에 따라 계약금을 수차례 정확하게 이체하는

등 피고 D과 여러 차례 주고받은 문자메시지의 문답 내용에서 정상인의 그것과 차이를 발견할 수 없는 점, ③ 원고는 피고 D에게 이 사건 분양계약 명의자를 법인으로 변경하는 방안을 논의하기도 하였고, 대출을 알아보기 위하여 사업자등록증을 발급받아 저축은행에 방문하기도 한 점, ④ 앞서 본 바와 같이 발병 이래 병원에 내원하여 꾸준히 치료 및 투약을 받아 병을 관리해온 점 등에 비추어, 이 사건 분양계약 체결 당시 원고가 의사무능력 상태에 있었다고 보기 부족하고, 달리 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(3) 취소 주장에 대한 판단

원고의 언니 K이 원고의 휴대폰에서 피고 D과 통화한 내역을 발견하고 2023. 21:32경 피고 D의 위 번호로 전화를 걸어 ‘정신병 환자이니 더 이상 원고와 연락하지 말라’는 취지의 말을 한 사실은 앞서 본 바이나, 한편, 피고 D은 언니가 전화를 한 경위에 관하여 먼저 원고에게 설명을 요구한 점, 원고는 이에 대하여 ‘신경쓰지 마세요 제 돈 가지고 제가 알아서 하는데 언니가 내 돈 뺏어가려고 해요’라는 취지로 말한 사실이 인정되는 점, 앞서 본 바와 같이 피고 D과 원고의 문답 내용이 정상인의 그것과 다를 바 없어 피고 D으로서 원고의 정신적인 능력에 대하여 특별히 의심할 만한 사정을 발견할 수 없었을 것으로 보이는 점, 원고의 언니가 피고 D과 통화한 시간이 1분 59초로서 원고의 병력이나 정신적인 상태에 관하여 자세하게 설명하기에는 부족했을 것으로 보이는 점 등에 비추어, 갑 13호증의 기재만으로는 피고 D이 원고의 제한적인 정신능력을 알고도 이를 이용하여 원고를 기망하였다고 보기 부족하고, 달리 증거가 없으므로, 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

3. 피고 C 및 D(예비적 피고들)에 대한 청구에 관한 판단

원고는 이 부분 청구원인 사실로서, 설령 이 사건 분양계약에 철회, 무효, 취소 사유가 인정되지 아니한다고 하더라도 피고 D이 위와 같이 제한능력자인 원고를 기망하여 이 사건 분양계약을 체결하게 하고 원고로부터 계약금을 편취하였으므로, 피고 D은 불법행위자로서, 피고 C는 피고 D의 사용자로서 공동하여 원고가 입은 계약금 상당의 손해를 배상할 책임이 있다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고 D이 원고를 기망하였음을 인정할 증거가 없는 이상 이 부분 주장은 더 나아가 판단하지 아니하더라도 이유 없다

4. 결 론

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

판사 김영수