

광주지방법원 2021. 6. 25 선고 2020가단537706 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

광주지방법원 2022. 4. 20 선고 2021나62026 판결

광주지방법원 2021. 6. 25 선고 2020가단537706 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 박철민

피 고 B

소송대리인 법무법인 법승

담당변호사 이황선

변론종결 2021. 5. 14.

판결선고 2021. 6. 25.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 광주지방법원 나주등기소 2013. 6. 19. 접수 제15710호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2013. 4. 27. 원고 소유였던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)과 원고의 아들인 C 소유였던 나주시 D 답 1,501㎡(이하 ‘관련 토지’라 하고, 이 사건 부동산과 함께 지칭할 때에는 ‘이 사건 전체 부동산’이라 한다)를 대금 8,000만 원에 피고에게 매도하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

나. 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 바에 따라 원고에게 직접 또는 위 매매계약을 중개한 공인중개사 사무소 소속 중개보조원인 E 등을 통해 2013. 6. 12.까지 매매대금(계약금, 중도금, 잔금)을 모두 지급한 다음, 2013. 6. 19. 이 사건 전체 부동산에 관하여 이 사건 매매를 원인으로 하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 그 후 원고와 C은 피고와 E이 공모하여 우물증 등으로 사리분별력이 없는 원고의 상태를 이용하여 이 사건 매매계약을 체결함으로써 시가 2억 8,000만 원 상당의 이 사건 전체 부동산을 8,000만 원에 매수하여 2억 원 상당의 부당한 이익을 얻었다는 이유로 피고와 E을 준사기 혐의로 형사고소 하였다(이하 ‘관련 형사사건’이라 한다). 그러나 원고의 심신장애나 이 사건 전체 부동산의 시가에 관한 주장을 입증할 증거가 부족하다는 이유 등으로 2016. 11. 28. 불기소(각하) 처분이 내려졌고, 이에 대해 원고와 C이 재정신청(광주고등법원 2017초재24)까지 하였으나, 2017. 8. 9. 재정신청도 기각되었다[이에 대한 재항고(대법원 2017모2415)도 2017. 11. 21. 기각되었다].

라. 이 사건 매매계약일인 2013. 4. 27.을 기준으로 한 이 사건 전체 부동산의 시가 합계액은 85,362,100원으로 평가되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 을1 내지 3, 7 내지 9, 감정인 F의 시가감정결과 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약 당시 만 80세의 원고(G생)는 우울증, 불면증, 불안장애 등 정신질환을 앓고 있었고, 이 사건 전체 부동산의 당시 시가는 약 2억 5,000만 원 정도로 예상되었다. 그런데 피고는 위와 같이 고령의 원고가 정신질환으로 사리분별력이 결여된 점을 이용해 이 사건 전체 부동산을 현저히 낮은 가격에 매수하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 궁박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위로서 민법 제104조에 따라 무효이므로, 피고는 원고에게 원고 소유였던 이 사건 부동산에 관하여 피고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판 단

민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 위와 같이 균형을 잃은 거래가 피해당사자의 궁박, 경솔, 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 한하여 성립하는 것으로서 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있다(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다31969 판결 등 참조).

원고와 피고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 전체 부동산의 매매대금을 8,000만 원으로 정하였는데, 이 사건 매매계약일인 2013. 4. 27.을 기준으로 한 이 사건 전체 부동산의 시가 합계액은 85,362,100원으로 평가된 사실은 앞서 인정사실에서 본 바와 같으므로, 그 차액이 5,362,100원에 불과하여 이 사건 매매계약으로 원고의 피고에 대한 급부(이 사건 전체 부동산)와 피고의 원고에 대한 반대급부(매매대금) 사이에 객관적으로 현저한 불균형이 존재한다고 보기 어렵다.

나아가 원고가 이 사건 매매계약 당시 만 80세의 고령이었고 일부 질환으로 병원 치료를 받고

있었다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 당연히 원고에게 공박, 경술, 무경험이 있었다고 단정할 수 없다. 앞서 본 관련 형사사건에 대한 불기소 이유서 등에서 확인되는 이 사건 매매계약의 체결 경위, 위 관련 형사사건의 최종적인 처분결과, 피고의 이 사건 매매대금 지급 경위 등에 비추어 보더라도, 이 사건 매매계약이 민법 제104조에 따른 불공정한 법률행위로서 무효라고 볼만한 사정을 찾을 수 없다.

결국 이 사건 매매계약은 불공정한 법률행위로서 무효에 해당하지 않으므로, 이를 전제로 이 사건 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기의 말소를 구하는 이 사건 청구는 나머지 쟁점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결 론

원고의 청구를 기각한다.

판사 정영호

[별 지]

부 동 산 의 표 시

1. 전남 나주시		전 1,001㎡
2. 전남 나주시		전 13㎡
3. 전남 나주시		답 436㎡
4. 전남 나주시		대 106㎡
5. 전남 나주시		임야 1,689㎡
6. 전남 나주시		임야 205㎡
7. 전남 나주시		대 17㎡
8. 전남 나주시		

블록조 합석지붕 단층 단독주택 53㎡

부속건물

블록조 합석지붕 단층 창고 53㎡

9. 전남 나주시		도로 129㎡
10. 전남 나주시		대 10㎡ -끝-

