

광주지방법원 2022. 3. 22 선고 2021가단5169 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한일, 담당변호사 조준상

소송복대리인 변호사 정지웅

피 고 B

소송대리인 변호사 이익현, 최정윤, 이원택

소송복대리인 변호사 국현아, 차승주

변 론 종 결 2022. 3. 8.

판 결 선 고 2022. 3. 22.

주 문

1. 피고는 원고로부터 26,498,042원을 지급받음과 동시에 원고에게 광주 광산구 C 대 883㎡ 중 1/2 지분에 관하여 광주지방법원 등기국 2021. 3. 25. 접수 제51180호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 광주 광산구 C 대 883㎡ 중 1/2 지분에 관하여 광주지방법원 등기국 2021. 3. 25.

접수 제51180호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

- 원고는 2008. 5. 28. 주문 기재 지분(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 취득하고, 2008. 7. 3. D에게 채권최고액 50,000,000원의 근저당권을 설정하였다.
- 원고는 2019. 12. 29. 차량 운행 중에 발생한 교통사고로 인해 외상성 뇌실내 출혈 등의 상해를 입게 되었다. 원고는 E병원 외상센터에서 수술을 받고 2개월 동안 중환자실에서 집중치료를 받았는데, 2020. 1. 16. ‘의식은 혼미~기면상태로 의미있는 의사소통은 어려운 상태이며, 모든 활동에 타인의 간병/간호가 필요한 상태임’이라는 진단을 받았다. 이후 원고는 ‘상환 외상성 뇌손상 이후 인지저하 거동장애 증상’을 진단받고 2020. 1. 30.부터 2020. 7. 10.까지 F병원에 입원하였고, 2020. 7. 10.부터 현재까지 G요양병원에 입원하였다. 원고는 2021. 4. 2. H병원에서 ‘상세불명의 치매’로 진단을 받았다.
- I 주식회사는 2020. 4. 10. 이 법원 2020카단50912호로 원고에 대하여 청구금액 20,690,571원으로 이 사건 부동산을 가압류하고, 2020. 10. 20. 이 법원 J로 이 사건 부동산에 관하여 강제경매개시결정을 받았다.
- G병원에서 2021. 1. 1. 원고에 대해 시행한 인지기능검사(K-MMSE)에서, 총점 14점이 나왔고 GDS 5로 중증도 내지 중증 인지기능 감퇴가 확인되었다. H병원에서 2021. 4. 2. 원고에 대해 시행한 인지기능검사(K-MMSE)에서는, 총점 21점, ‘BADL 16, IADL 2.44로 일상생활의 장애가 확인되었고, CDR 1로 경증 치매, GDS 4로 중증도의 인지장애가 확인’되었다.
- 원고는 2021. 3. 17. 동생인 피고와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 40,000,000원에 매도하되 잔금 40,000,000원을 2021. 3. 18. 지불하기로 하는 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다), 2021. 3. 25. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 주문 기재 소유권이전등기를

마쳐주었다.

○ 피고는 2021. 3. 17. 당시 원고의 처 등 가족에게 알리지 않고 입원 중인 원고를 데리고 외출하였다.

○ 피고는 2021. 3. 25. I에게 26,498,042원을 입금하였다. I는 2021. 3. 26. 위 강제경매개시신청을 취하하고 위 가압류를 해제하였다.

○ 피고는 2021. 3. 25. D에게 이 사건 부동산을 타인에게 넘기면 원고가 D에게 차용한 50,000,000원을 지불하기로 각서하는 내용으로 차용증을 교부하였고, D의 위 근저당권은 2021. 3. 17. 해지를 원인으로 2021. 3. 25. 말소되었다.

○ 진료기록 감정결과 : 2021. 3. 17.경 원고의 인지상태는 기억력, 판단력, 언어 집행기능이 전반적으로 저하된 상태였고, CDR 1, GDS 4로 경증-중증도의 치매 상태였으며, 간호기록지를 참고하면 복잡한 일을 스스로 수행하고 결정할 정도의 인지능력이 없었다. 원고가 본인 소유의 부동산을 제3자에게 매도한다는 법률적 의미를 명확히 인식할 수 있는 정신상태에 있지 않았다. 또한 원고에게 부동산 매매계약과 같은 법률적 문제를 혼자 이해하고 판단할 수 있는 능력이 없었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3 내지 11호증, 을 1 내지 3, 9, 10, 12호증의 각 기재, 이 법원의 전남대학교병원에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인

위 인정사실에 의하면, 이 사건 계약은 의사능력이 없는 원고과 사이에 체결된 것으로서 무효이므로, 피고는 원고에게 부당이득으로 주문 기재 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다. 을 5, 6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 원고가 이 사건 계약 당시 의사능력이 있었다고 단정할 수 없다.

3. 피고의 주장

가. 신의칙

피고는 먼저, K파의 종가집을 지키기 위하여 원고 배우자의 부탁으로 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마치고 원고의 연체된 신용카드대금을 변제하고 이 사건 부동산에 대한 경매를 취소시키고 가압류를 취하시켰으며 D의 근저당권까지 말소시켰는데, 이제 말을 바꾸어 이 사건

계약의 무효를 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 위반된다고 주장하나, 의사무능력자인 원고와 체결한 매매계약을 무효로 판단하기에 이른 이상 원고 측의 청구가 신의칙에 위반된다고 볼 수는 없다.

나. 동시이행항변

피고는 다음으로, 피고가 변제한 신용카드대금을 지급하고 D에게 채권최고액 50,000,000원의 근저당권을 설정하는 것과 동시이행하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 민법 제141조는 “취소한 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. 그러나 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.”고 규정하고 있는데, 제한능력자의 책임을 제한한 위 조항의 단서는 부당이득에 있어 수익자의 반환범위를 정한 민법 제748조의 특칙으로서 무능력자의 보호를 위해 그 선의·악의를 묻지 아니하고 반환범위를 현존 이익에 한정시키려는 데 그 취지가 있으므로, 의사능력의 흠결을 이유로 법률행위가 무효가 되는 경우에도 유추적용되어야 할 것이나, 법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 그로 인하여 타인에게 손해를 가한 경우, 그 취득한 것이 금전상의 이득인 때에는 그 금전은 이를 취득한 자가 소비하였는가의 여부를 불문하고 현존하는 것으로 추정되므로, 위 이익이 현존하지 아니함은 이를 주장하는 자, 즉 의사무능력자측에 입증책임이 있다 할 것이다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다58367 판결).

이 사건에서 보건대, 피고가 2021. 3. 17. 이 사건 계약 후 2021. 3. 25. I에 지급한 카드대금은 26,498,042원의 금전으로서 현존하는 것으로 추정되지만, D의 근저당권말소는 피고가 D에게 차용증을 교부하고 이행받은 것에 불과하여 이로써 원고가 받은 이익이 현존한다고 단정할 수는 없다고 할 것이다(위 근저당권은 2008. 7. 3. 설정된 것으로 이미 소멸시효기간이 도과하였다).

4. 결 론

그렇다면 피고는 원고로부터 원고를 위하여 지급한 신용카드대금 26,498,042원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 마친 주문 기재 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어

기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김호석