

서울중앙지방법원 2021. 8. 24 선고 2020가단5025256 판결 [소유권이전등기말소 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 8. 16 선고 2021나59467 판결

서울중앙지방법원 2021. 8. 24 선고 2020가단5025256 판결

전 문

원 고 A

피한정후견인이므로 법정대리인 한정후견인 B

소송대리인 법무법인 민서

담당변호사 김용진

피 고 1. C

2. D 주식회사

소송대리인 E

변 론 종 결 2021. 7. 6.

판 결 선 고 2021. 8. 24.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게 강원 고성군 F 답 3949.9㎡(이하 “이 사건 토지”라 한다)에 관하여, 피고 C은 춘천지방법원 고성등기소 2019. 12. 27. 접수 제11527호로 마친 소유권이전등기(이하 “이 사건 소유권이전등기”라 한다)의 말소등기절차를 이행하고, 피고 D 주식회사(이하 “피고 D”이라고만 한다)는 위 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 12. 20. 피고 C와 사이에 원고 소유의 이 사건 토지를 160,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 “이 사건 매매계약”이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고 C으로부터 계약금으로 16,000,000원을 지급받았으며, 잔금 지급기일은 2020. 1. 30.로 정해졌다.

나. 원고의 처는 2010. 12. 26.경 피고 C의 부친인 G을 찾아가 이 사건 매매계약의 해제를 요청하였으나, G은 거절하였다. 그리고 다음날인 2019. 12. 27. 피고 C은 원고에게 잔금 144,000,000원을 송금하고, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 C은 2020. 1. 9. 이 사건 토지에 관하여 피고 D에게 채권최고액 108,000,000원인 근저당권설정등기(이하 “이 사건 근저당권설정등기”라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인

다음과 같이 이 사건 매매계약은 처음부터 효력이 없거나, 소급하여 효력을 상실하였다. 그러므로 원고에게, 피고 C은 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 H조합은 이에 대하여 승낙의 의사표시를 하여야 한다.

가. 이 사건 매매계약 당시 원고는 의사능력이 결여된 상태였다.

나. 이 사건 매매계약은 민법 제104조의 불공정한 법률행위에 해당한다. 다. 피고 C은 이 사건 토지의 정당한 시가에 관하여 원고를 기망하였고, 이에 원고는 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하였다.

3. 판단

가. 원고의 의사능력 결여 여부

갑 제3, 4, 10, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고는 I 생으로, 2017. 7. 28. J병원에서 기억력 감퇴 등을 호소하여 “말기발병 알츠하이머병에서의 치매”인 것으로 임상적으로 추정된다는 진단을 받은 사실, ② 원고는 2020. 3. 14.경 세탁소를 운영하는 K에게 시세가 30,000,000원 내지 40,000,000원 정도인 원고 소유의 토지를 100,000,000원에 팔겠다고 제안하다가, 곧바로 다시 10,000,000원에 팔겠다고 제안하기도 하는 등 일견 비합리적인 행동을 한 사실, ③ 이 사건 소송 계속 중 2020. 2. 18. 원고의 아들 B는 춘천지방법원 속초지원에 원고에 대하여 주위적으로 성견후견의 개시를, 예비적으로 한정후견 개시를 청구하였고, 춘천지방법원 속초지원은 2021. 1. 26. 원고에 대하여 한정후견을 개시하고, B를 한정후견인으로 선임하는 심판을 내린 사실을 인정할 수 있다.

그러나 갑 제11, 13, 14호증, 을가 제1 내지 4, 8, 10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고는 평상시에 오토바이를 운전하여 다니고, 관공서에서 공문서를 발급받기도 하는 등 적어도 겉으로 보기에 별다른 문제가 없는 것처럼 생활한 사실, ② 원고와 G은 강원 고성군 L에서 오랜 기간 살아온 사람들로서 서로 잘 알고 지냈는데, 원고는 2019. 12. 20.경 G의 처를 통하여 G에게 자신의 집에 방문할 것을 요청하였고, 이에 G이 원고의 집에 갔는데, 그곳에서 원고가 G에게 이 사건 토지의 매매를 제의하고, G이 아들인 피고 C에게 연락하여 원고와 피고 C 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실, ③ 원고는 이 사건 매매계약에 관하여 법무사 사무실에서 부동산 거래에 필요한 서류에 관하여 상담하였고, 확인서면에 자신이 등기의무자와 동일인임을 확인한다는 내용을

자필로 기재하고 서명하기도 한 사실, ④ 원고는 이 사건 매매계약 전후로, 2019. 12. 17. 강원 고성군 M 대 347㎡, N 대 207㎡, O 대 54㎡, P 대 82㎡를 포괄하여 Q에게 매도하고, 2020. 1. 31. R 전 119㎡, S 답 1,851㎡를 T에게, U 답 922㎡를 V, W에게 각 매도하였으며, 위 U 답 922㎡ 매매와 관련하여 2020. 2. 10. 직접 본인서명사실확인서를 발급받기도 한 사실, ⑤ 원고는 이 사건 매매를 제외하고, 위 각 토지의 매매의 효력에 관하여는 별다른 이의를 제기하지 아니한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 앞의 사실만으로는 이 사건 매매계약 당시 원고의 의사능력이 결여된 상태였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 불공정한 법률행위 여부

당사자의 공박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효로 한다(민법 제104조). 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저히 불균형이 존재하고 주관적으로 위와 같은 균형을 잃은 거래가 피해당사자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 한하여 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있으므로, 피해당사자가 공박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 위와 같은 피해당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다면 불공정한 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 1992. 10. 23. 선고 92다29337 판결 등 참조).

이 법원의 감정인 X에 대한 감정촉탁 결과에 의하면, 이 사건 토지의 시가가 2019. 12. 20. 기준으로 222,397,370원인 사실을 인정할 수 있으나, 부동산의 매매에 있어 매매대금은 거래당사자가 처한 사정, 그 지역 부동산의 수요와 공급 상황, 향후 해당 부동산의 가치 변동에 대한 예상 등 다양한 요인에 따라 달라지는 것이기 때문에, 이 사건 토지를 160,000,000원에 매매한 것이 피고 C에게 어느 정도 유리함을 넘어서 현저하게 공정을 잃은 것이라고 보기는 어렵다. 그리고 앞서 인정한 사실관계만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고 C이 원고의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 폭리행위를 하려는 의사가 있었던 것이라고 단정하기도 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가

없다.그러므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 기망 또는 착오로 인한 의사표시 여부

① 원고가 이 사건 매매계약서 작성 전인 2017. 7. 28. 기억력 감퇴 등을 호소하여 “말기발병 알츠하이머병에서의 치매”인 것으로 임상적으로 추정된다는 진단을 받고, 2020. 3. 14.경 K에게 토지의 매매를 제안하면서 비합리적인 행동을 하기도 한 사실, ② 피고 C의 부친 G은 강원 고성군 L에서 오랜 기간 살아온 사람으로서 원고를 잘 알고 지낸 사실, ③ 피고 C은 이 사건 토지에 관하여 시가보다 낮은 160,000,000원을 매매대금으로 하여 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결한 사실, ④ 이 사건 매매계약에 정한 잔금 지급기일이 2020. 1. 30.임에도 피고 C이 그 전인 2019. 12. 27. 원고에게 잔금 140,000,000원을 송금하고, 같은 날 이 사건 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 본 이 사건 매매계약의 체결 경위 등을 감안하면, 이러한 사실만으로는 이 사건 매매계약 당시 피고 C이 이 사건 토지의 시가 등에 관하여 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그리고 설령 원고가 이 사건 토지의 적정한 시가를 착오한 나머지 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이라고 가정하더라도, 이는 동기의 착오에 해당하는데, 그러한 동기가 표시되어 이 사건 매매계약의 내용이 되었다거나, 그와 같은 착오를 피고 C이 유발하였다고 인정할 증거가 없다.

원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 소결

그러므로 이 사건 매매계약이 처음부터 효력이 없거나 소급하여 효력을 상실하였음을 전제로 하는 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

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

판사 진재경