

서울중앙지방법원 2022. 11. 14 선고 2021가단5047802 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 성현

담당변호사 권재상, 전태진

피 고 1. D

2. E

피고들 소송대리인 법무법인 천명

담당변호사 신혜림, 양석준

변 론 종 결 2022. 10. 17.

판 결 선 고 2022. 11. 14.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

1. 주위적으로, 피고들은 원고들에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2013. 4. 29. 접수 제105164호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
2. 예비적으로, 피고들은 연대하여 원고들에게 각 18,181,818원 및 이에 대하여 2013. 4. 28.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

- 가. 망 F(이하 ‘망인’이라 한다)은 2002. 6. 25. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 나. 망 F은 피고들에게 이 사건 아파트 중 각 1/2 지분에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2013. 4. 29. 접수 제105164호로 2013. 4. 27.자 매매를 원인으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳐주었다.
- 다. 망인은 2016. 8. 29. 유족으로 자식인 원고들 및 피고 D 등을 두고 사망하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구원인 주장에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고들 명의의 이 사건 소유권이전등기는 ① 피고 D이 망인의 처 G을 기망하여 망인의 인감도장 등을 교부받은 후 임의로 망인의 위임장을 작성하고, 부동산 매도용 인감증명서를 대리발급 받은 다음

소유권이전등기에 필요한 서류를 위조하여 이를 토대로 이루어진 것이거나, ② 의사능력이 없는 망인과의 매매계약에 따라 이루어진 것이므로, 피고들은 망인을 상속한 이 사건 토지의 공유자로 소유권에 기한 방해배제를 구하는 원고들에게 이 사건 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 서류 위조 주장에 관한 판단

갑 제9호증의 각 기재에 의하면, 피고 D이 망인을 대리하여 2013. 4. 24. 망인의 부동산 증여 신고용 인감증명서 3통의 발급을, 2013. 4. 29. 매수인을 피고들로 한 망인의 부동산 매매용 인감증명서 1통의 발급을 각 신청한 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 피고 D이 망인의 처 G을 기망하여 망인의 인감도장 등을 교부받은 후 임의로 망인의 위임장을 작성하고, 부동산 매도용 인감증명서를 대리발급 받은 다음 소유권이전등기에 필요한 서류를 위조하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 청구원인 주장은 이유 없다.

다. 의사무능력 주장에 관한 판단

(1) 의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 말하는 것으로서, 의사능력의 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 할 것이다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다10113 판결 등 참조).

(2) 갑 제11호증의 기재에 의하면, 망인이 2013. 4. 27. 피고들에게 이 사건 아파트를 1억 5,000만 원에 매도하는데, 그 매매대금 전액을 피고들이 계약 당일 망인에게 지급하되, 이 사건 아파트에 관한 근저당권의 피담보채무 5,000만 원은 피고들이 승계하는 내용의 매매계약서(이하 '이 사건 매매계약서'라고 하고, 이에 따른 계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다)가 작성된 사실을 인정할 수 있다.

(3) 아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제4, 8호증의 각 기재에 이 법원의 H병원장에 대한 진료기록감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

(가) 망인은 2005. 12. 4.부터 2006. 3. 4.까지 I병원 정신건강의학과에 입원하여 치료를 받았다.

(나) J병원 소속 의사인 K은 2006. 5. 23. 망인을 ‘만기발병 알츠하이머병에서의 치매’로 진단하였다.

(다) 망인은 J병원에서 치매 관련 검사인 MMSE 검사와 CDR 검사를 받았는데, 그 검사결과는 아래와 같다.

O 2007. 12. 경 MMSE 22점/30점

O 2009. 1. 22. 경 MMSE 24점/30점

O 2009. 3. 26. MMSE 19점/30점, CDR 1점

O 2010. 8. 31. MMSE 24점/30점, CDR 1점

O 2011. 10. 28. MMSE 25점/30점, CDR 0.5점

O 2012. 12. 24. MMSE 22점/30점, CDR 1점

O 2013. 10. 13. MMSE 19점/30점

O 2014. 3. 6. MMSE 20점/30점, CDR 0.5점

O 2014. 10. 13. MMSE 22점/30점, CDR 1점

(라) 망인에 대한 J병원 외래기록지에는 아래와 같이 기재되어 있다.

O 2006. 8. 8. ‘현재 의사소통이 불가능함’

O 2012. 12. 24. ‘잘 지냈다, 추워서 외출 잘 안함. 기억력 등은 그대로’

O 2013. 6. 18. ‘과일만 드신다, 외출이 줄었다, 밤에는 잘 안주무시고 낮에 잘 주무신다’

O 2013. 8. 13. ‘복숭아 하나씩 먹는다, 잠자는 것은 그대로’

O 2013. 10. 18. ‘한 달 전 넘어져 척추 골절 2-3번, 요양병원 입원 후 10일 정도 지난 후부터 죽이나 식사를 다한다, 식사를 너무 많이 하고 옷을 벗고 있다’

(마) 망인에 대한 J병원 입원기록지에는 아래와 같이 기재되어 있다.

O 2013. 10. 13. 식사 후에도 자꾸 배가 고프다며 먹을 것을 찾는다, 그꿈 침대에서 내려오려고 하며, 옷을 벗는 등의 행동을 보인다.

(바) 망인은 2013년 L요양병원에 입원한 적이 있는데, 위 병원이 작성한 입원기록지에는 아래와 같은 내용이 기재되어 있다.

O 2013. 10. 25. 망인의 치매 증상이 심해져 J병원에 입원하여 뇌 MRI 등 검사하고 왔다

○ 2013. 11. 6. 망인의 치매 증상 심한 상태임

○ 2013. 11. 28. 및 2013. 11. 30. 망인의 인지기능 장애 심하고 이상행동 심해지며 공격성 보임
(사) H병원 소속 신경과 의사 M은 망인에 대한 진료기록을 보고 나서 아래와 같은 의견을 밝혔다.

○ 전에 MMSE 점수가 22점에서 19점으로 감소하였는데, 이는 치매가 진행하면서 인지기능이 저하된 것이고, '2013. 10. 13. 의무기록에 식사를 많이 하고, 식사 후 배가 고프다며 먹을 것을 찾는다, 침대에서 내려오려 하며, 옷을 벗는 등 행동을 보인다'는 기술에 비추어 망인은 식용조절 장애와 이상행동을 보이는 것으로 판단된다.

○ 이는 치매가 진행되면서 충동 조절 능력, 판단력이 떨어져 인지장애 외에 다양한 신경정신증상 및 이상행동을 보이는 것으로 중등도 알츠하이머 치매로 추정할 수 있고, 따라서 2013. 4.경 망인의 치매는 중기(중등도) 알츠하이머치매로 진행하는 단계일 것으로 추정된다.

○ 망인이 중등도 치매로 악화되는 상태에서 본인의 정확한 자산목록에 대한 기억 및 자산가치평가나 산출 등에 문제가 있을 가능성이 있다.

○ 망인이 2013. 4.경 혼자서 온전하게 독립된 생활이 어려울 것으로 판단된다.

○ 망인이 2013. 4.경 본인 소유 부동산을 저가 양도 방식으로 혼자 처리하는 것은 거의 불가능한 것으로 판단된다.

(4) 그러나 앞서 본 각 증거들 및 을 제5, 6호증의 각 기재 내지 영상에 이 법원의 N병원장에 대한 진료기록감정축택결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 망인이 이 사건 매매계약 당시 이 사건 아파트를 저가에 매도할 때 의사무능력 상태에 있었다고 단정하기 곤란하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

(가) MMSE 검사는 인지기능에 손상이 있는지 없는지 판단하는 도구로서 검사를 통해 얻은 점수로 치매 정도를 판단한다. 항목은 시간 지남력(5점), 장소 지남력(5점), 기억등록(3점), 주의집중과 계산(5점), 기억연상(3점), 언어와 시공간 구성(9점)으로 구성되고 30점 만점이다. 점수가 낮을수록 인지기능에 손상이 있다는 것을 말하는데, 15~19점은 경증 치매, 20~23점은 치매 의심, 24점 이상은 정상으로 평가한다.

(나) CDR은 기억력, 지남력, 판단력과 문제해결능력, 사회활동, 집안생활과 취미, 위생과 몸치장 등 6가지 영역에 대한 평가를 통해 치매 임상단계를 5단계로 구별하도록 개발된 도구이다. CDR 0(치매가 아님), CDR 0.5(치매가 의심스러움), CDR 1(초기 경증 치매), CDR 2(중기 중등도 치매), CDR 3(심한 치매), CDR 4(매우 심한 치매), CDR 5(말기 치매)로 구분된다.

(다) 망인은 2010. 8. 31.부터 2014. 10. 13.까지 사이에 수회 MMSE 검사와 CDR 검사를 받았는데, MMSE 검사 결과 2013. 10. 13. 19점인 것 외에는 20점에서 25점 사이의 점수가 나왔고, CDR 검사 결과는 0.5 내지 1점이었다. 위와 같은 대부분의 MMSE 검사와 CDR 검사 결과 나온 점수에 따른 일반적 분류는 MMSE 기준으로 치매가 의심 단계이거나, CDR 기준으로 치매가 의심스럽거나 초기 경증 치매 단계에 불과하다.

(라) 망인은 2013. 10. 13. MMSE 검사에서 낮은 점수를 받았고, ‘식사를 많이 하고, 식사 후 배가 고프다며 먹을 것을 찾는다, 침대에서 내려오려 하며, 옷을 벗는 등 행동을 보인다’는 등의 인지기능 장애, 이상행동을 보였는데, 이는 노인 환자의 낙상과 골절에 동반된 섬망 상태였을 가능성이 높다(N병원장의 진료기록감정촉탁결과). 이는 그 이후의 망인에 대한 MMSE 검사와 CDR 검사 결과 그 점수가 올라간 사실에 의하여도 뒷받침되는 것으로 보인다.

(마) 망인에 대한 J병원 의무기록지에는 ‘2013. 2. 19. 보호자 손자와 내원, 손자가 보기에 최근 특별한 인지기능 저하는 없어 보임’, ‘2013. 4. 16. 최근에는 밖에 안 나가려고 한다, 간혹 O시장에 버스타고 다녀온다’고 기재되어 있는데, 이 사건 매매계약 체결에 근접한 시기에 망인에게 특별한 인지기능 저하가 없고, 망인이 혼자 버스를 타고 다니는 등의 모습을 보였으며, 망인은 이 사건 매매계약을 체결하고 나서 얼마 지나지 않은 후인 2013. 8.경 가족들과 여행을 가기도 하였다.

(바) 이 사건 매매계약의 매매대금은 이 사건 아파트의 당시 시세에 비하여 약 1/3 정도에 불과한 저렴한 가격이었는데, 피고들의 의도가 무엇이었던 간에 이 사건 매매계약의 내용은 결국 망인이 아들 부부인 피고들에게 이 사건 아파트를 시세보다 저렴하게 매도하는 것으로 복잡한 내용이라 볼 수 없고, 자식에게 부동산을 싸게 매도하는 것에 고도의 판단능력이 필요하다고 볼 수도 없다.

(사) N병원 소속 정신건강의학과 교수인 P은 망인에 대한 진료기록을 보고 나서 이 사건 매매계약 체결 무렵 망인은 ① 일상생활 활동에 지장을 초래할 수 있는 정도의 기억 장애가 있었고, ② 지남력은

경미한 장애 외에 정상이었을 것이며, ③ 사업이나 재정문제를 취급하는데 일부 처리할 수 있을 정도의 경미한 장애가 있었을 것으로 판단되는데, 망인의 치매 상태를 기준으로 볼 때 일반적으로 부동산을 저가 양도하는 것은 수행가능한 정도의 업무로 판단된다는 의견을 밝히고 있다. 이는 앞서 본 M의 의견과 일부 배치된다. M은 2013. 10. 13.경의 망인의 증상 및 MMSE 검사 결과 등을 근거로 앞서 본 바와 같은 의견을 밝혔는데, 그 당시 망인이 낙상으로 골절상을 입은 점을 고려하지 않은 채 위와 같은 의견을 밝힌 것으로 보이는 점, M은 2013. 10. 13. 이후에 보인 망인의 상태를 언급하지 않은 채 의견을 밝히고 있는 점, M은 신경과 전문의인 반면, P은 정신건강의학과 전문의이고, 그 경력도 M에 비하여 P이 훨씬 긴 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, M의 의견보다는 P의 의견이 보다 신빙성이 있어 보인다.

2. 예비적 청구원인 주장에 관한 판단

가. 원고들의 주장

이 사건 소유권이전등기 및 그 전제가 되는 이 사건 토지에 관한 망인과 피고들 사이의 매매계약이 유효하다면, 피고들은 위 매매계약에 따라 1억 원의 매매대금을 지급의무가 있고, 원고들은 망인의 채권을 각 2/11 지분 상속하였으므로, 피고들은 연대하여 원고들에게 각 18,181,818원(= 1억 원 × 2/11 지분) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 청구원인에 관한 판단

망인이 2013. 4. 27. 피고들과 사이에 망인이 피고들에게 이 사건 아파트를 1억 5,000만 원에 매도하되, 피고들이 위 매매대금에서 이 사건 토지를 담보로 하여 대출받은 대출금액을 공제한 돈을 계약일에 전액 지급하는 내용의 매매계약을 체결한 사실, 이 사건 토지를 담보로 하여 대출받은 대출금은 5,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 망인을 상속한 원고들에게 매매대금 1억 원 중 원고들이 상속분에 해당하는 금액 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고들의 주장에 관한 판단

피고들은, 피고들이 위 매매대금을 전액 지급하였다고 주장하므로 살피건대, 을 제17호증의 기재에 의하면, 망인의 계좌로 피고 D이 2013. 4. 27. 5,000만 원을, 피고 E이 2013. 4. 29. 5,000만 원을 각 송금한 사실을 인정할 수 있고, 반증이 없는바, 위 인정사실과 같이 피고들이 망인의 계좌로 돈을 송금한 시점이 위 매매계약 체결 무렵인 점에 비추어 위 합계 1억 원은 이 사건 매매계약에 따른 매매대금으로 지급되었다고 봄이 타당하므로, 피고들의 주장은 이유 있고, 결국 원고의 이 부분 청구원인 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김진영

(별지)

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 동작구 Q에 있는 R아파트 S동

[도로명주소] 서울특별시 동작구 T

철근콘크리트조평스라브지붕20층아파트

지층 768.03㎡

1층 1006.35㎡

2층 999.60㎡

3층 999.60㎡

4층 999.60㎡

5층 987.45㎡

6층 987.45㎡

7층 987.45㎡

8층 987.45㎡

9층 987.45㎡

10층 987.45㎡

11층 987.45㎡

12층 987.45㎡

13층 987.45㎡

14층 987.45㎡

15층 987.45㎡

16층 987.45㎡

17층 987.45㎡

18층 987.45㎡

19층 987.45㎡

20층 987.45㎡

(전유부분의 건물의 표시)

12층 U호

철근콘크리트조 84.57㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 동작구 Q 대 28941.4㎡

(대지권의 표시)

대지권 종류 : 1. 소유권대지권

대지권 비율 : 28941.4분의 30.64 끝.

