

수원지방법원 안산지원 2021. 11. 24 선고 2020가단2236 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원고(선정당사자) 망 A의 소송수계인 B

소송대리인 변호사 김예진

소송복대리인 변호사 한윤정

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

피고 1, 2, 4의 소송대리인 법무법인 제이케이

담당변호사 김수엽, 오지원, 박성수

변 론 종 결 2021. 8. 25.

판 결 선 고 2021. 11. 24.

주 문

1. 피고 C, D는 원고(선정당사자)에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 망 A 지분에 관하여 수원지방법원 안산지원 등기와 2018. 6. 12. 접수 제41380호, 제41381호로 마친 각 지분이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고(선정당사자)의 피고 E, F에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(선정당사자)와 피고 C, D 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고(선정당사자)와 피고 E, F 사이에 생긴 부분은 원고(선정당사자)가 부담한다.

청 구 취 지

피고 C, D에 대한 주위적 청구: 주문 제1항과 같다.

피고들에 대한 예비적 청구: 피고들은 연대하여 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)에게 140,096,396원 및 이에 대하여 2018. 6. 13.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 망 A(이하 '망인'이라 한다)은 2001년경 G(필리핀에서 귀화하여 2019. 9. 6. 원고로 개명하였다, 이하 '원고'라 한다)와 혼인하여 슬하에 선정자 H을 두었다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2017. 10. 10. 피고 E, 망인, I, J 명의의 소유권이전등기가 2016. 4. 2. 상속을 원인으로 마쳐졌다.

다. 피고 E, 망인, I, J가 2018. 5. 24. 피고 C, D에게 K공인중개사사무소의 공인중개사인 피고 F 등의 중개로 이 사건 부동산을 매매대금 10억 5,000만 원에 매도하는 내용의 부동산매매계약서(을 제10호증)가 원고를 망인의 대리인으로 표시하여 작성되었다. 이후 망인의 대리인 표시가 없는 부동산매매계약서(갑 제5호증)도 작성되었다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약의 특약사항 중 주요내용은 다음과 같다.

특약사항

8. 매수인의 계약금 및 잔금은 K부동산에게 보관 후 소유권이전의 방해되는 모든 채권근거 당, 압류, 경매내역의 당사자의 합의금 등을 모두 청산을 하고, 본 물건 소유권이전의 하

자가 없는 상태로 매수인에게 이전하기로 한다.

9. 계약금의 일부로 경매취하를 하고, 피고 E, 망인의 매매계약의 공증된 서류(매도용인감, 말소인감, 신분증, 동의서, 위임장) 등이 첨부되었을 때 경매의 임차인 보증금 및 압류 등을 잔금일 전까지 말소하기로 한다.

11. 잔금은 K부동산을 거쳐 소유권이전의 방해되는 모든 비용을 상환 정리된 상태에서 남은 잔금을 매도인들에게 지급하기로 한다.

12. 본 계약서 작성시 매도인 4인 중 I, J는 직접 자필서명 작성하고, 피고 E은 해외거주사 유로 계약시 불참이 불가피하여, 유선통화녹취 및 매매동의 문자로 매매의사를 결정하고, 망인은 건강상 계약시 불참이 불가피하여 망인의 법정대리인(처)의 매매동의 후 계약진행하기로 한다. 본 매매계약을 진행함의 피고 E, 망인 2인의 공유지분이전의 문제가 발생시 피고 E이 모든 법적 책임을 지기로 한다.

13. 잔금일 7일 전까지 매도인 피고 E은 계약서 자필서명, 망인 자필서명 또는 잔금시 불참할 경우 매매처분위임장, 법정대리인 매매동의서(처), 매도용 인감 1통, 인감 2통, 원초본 1통, 등기권리증을 K부동산의 보관하여 잔금의 문제가 없도록 책임지기로 한다.

라. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 6. 12. 피고 C, D 명의의 지분이전등기가 이 사건 매매계약을 원인으로 마쳐졌다.

마. 2019. 2. 21. 망인에 대하여 성년후견을 개시하고 원고를 성년후견인으로 선임하는 내용의 심판(인천가정법원 부친지원 2018느단1110)이 내려졌고, 2019. 3. 21. 성년후견인선임등기가 마쳐졌다.

바. 망인은 이 사건 소송 계속 중이던 2020. 5. 28. 사망하였고, 상속인인 원고 및 선정자가 이 사건 소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 13, 14, 15호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고 C, D에 대한 주위적 청구

망인은 40년 동안 만성 조현병을 앓고 있어 인지능력 및 판단능력 등의 저하로 의사능력이 없었고 이 사건 매매계약에 관여하지 않았다. 따라서 이 사건 매매계약 중 망인 지분에 관한 부분은 무효이므로, 피고 C, D는 원고에게 이 사건 부동산 중 망인 지분에 관한 각 지분이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고들에 대한 예비적 청구

설령 이 사건 매매계약이 유효라고 하더라도, 다음과 같은 이유로 피고들은 연대하여 원고에게 140,096,396원[= 560,385,584원(= 이 사건 부동산 매매대금 10억 5,000만 원 - 선순위 채무 및 필요적 비용 489,614,416원) × 망인의 지분 1/4] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

1) 이 사건 부동산 매매대금 중 망인의 지분 부분이 실질적으로 망인에게 지급되지 않았으므로, 피고 C, D는 망인의 상속인인 원고에게 위 매매대금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 F은 원고에게 위 매매대금을 지급하거나 공탁하기로 약정하였음에도 피고 E과 공모하여 망인으로 하여금 각서 등에 서명하도록 한 후 그 매매대금을 새로 개설된 망인 명의의 계좌를 통해 피고 E에게 지급되게 함으로써 이를 편취하였으므로, 피고 E, F은 원고에게 위 매매대금 상당 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C, D에 대한 청구

가. 인정사실

아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 본 증거들에 갑 제6 내지 10, 16 내지 24, 27, 28호증, 을 제1호증의 각 기재, 갑 제25, 26호증, 을 제2, 3, 5 내지 9, 11 내지 14호증의 각 일부 기재, 이 법원의 L협회 의료감정원장에 대한 진료기록감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

1) 망인에 대한 이 사건 부동산 매매대금의 지급 경과 등

가) 이 사건 매매계약 잔금일인 2018. 6. 12. 망인은 참석하지 않은 채 원고와 피고 E 사이에 망인에 대한 매매대금을 누구에게 지급할 것인지에 관하여 합의가 이루어지지 않자, 피고 F은 '이 사건 매매계약 특약사항에 따라 보관하던 매매대금의 분배에 당사자들이 합의하지 못할 경우

공탁하겠다는 취지의 확인서(갑 제22호증)를 작성한 후, 나머지 매도인들에 대한 매매대금을 모두 지급하였다.

나) 피고 E은 입원 중이던 망인을 외출시킨 다음 2018. 6. 18. 11:46경 M은행 본오동 지점에서 망인 명의의 계좌를 새로 개설하였다. 피고 F이 아래 다)의 (3)항 기재와 같은 망인 명의의 각서, 매매대금지출결의서, 지급영수증을 받은 다음 같은 날 12:21경 망인에 대한 매매대금으로 125,918,446원을 위 계좌로 입금하자, 피고 E은 망인과 함께 같은 날 12:52경 M은행 안산사동점에 들러 위 매매대금 중 1억 2,500만 원을 피고 E의 계좌로 이체되도록 하였다.

다) 한편, 이 사건 매매계약서가 작성된 이래 이 사건 부동산 매매와 관련하여 망인 명의로 작성된 문서는 다음과 같다.

(1) 2018. 6. 7. 이 사건 부동산 중 망인 지분을 처분함에 있어 계약 체결 및 서류 발급 등의 권한을 피고 E에게 위임한다는 내용의 망인 명의의 2018. 5. 24.자 매매처분위임장(을 제1호증)이 작성되었다.

(2) 망인이 원고에게 이 사건 매매계약상 매매대금채권 및 매수인의 권리를 양도하는 내용의 망인 명의의 2018. 6. 7.자 채권양도증서(갑 제21호증)가 작성되었다.

(3) 2018. 6. 18. K공인중개사사무소에서 매매대금으로 경매취하비용 1억 500만 원, 컨설팅비용 1,500만 원 등을 비롯한 총 25개 항목의 합계 546,326,216원을 지출하였음을 망인이 확인하고 매매대금으로 125,918,446원을 수령한다는 취지의 매매대금 지출결의서(을 제9호증), 망인이 이 사건 부동산 이전 및 중개행위에 이의제기를 하지 않고 지출비용 공제 정산에 대해 피고 F에게 아무런 책임이 없다는 취지의 각서(갑 제7호증, 을 제8호증), 망인이 원고에게 매매대금채권을 양도하지 않았다는 취지의 지급영수증(을 제9호증)이 망인 명의로 각 작성되었다.

(4) ‘이 사건 부동산 매각과 관련하여 발생한 일체의 문제를 해결하도록 위임한다’는 내용의 망인 명의의 2018. 6. 20.자 위임장(갑 제27호증)이 작성되어 원고 측에 교부되었다.

(5) ‘망인은 2018. 6. 18.에 피고 E의 부탁으로 여러 문서에 부탁하는 대로 적어주었을 뿐 그 내용이 사실과 다르고 원고에게 매매대금채권을 양도하였다’는 내용의 망인 명의의 2019. 3. 20.자 확인서(갑 제26호증 18면)가 작성되었다.

2) 망인에 대한 진료기록 감정 등

가) 망인은 고등학교 시절 조현병이 발병한 이래 한국과 미국의 병원에서 수차례 입퇴원을 반복하다 2017. 4. 1.부터 폐쇄 정신병원에서 격리되어 치료를 받았는데, 망인의 진료를 담당한 의사는 2018. 6. 20. 망인에 대하여 ‘만성 조현병 환자로서 자기관리 및 의사판단능력이 저하되고 일부 인지 기능의 저하 상태가 관찰되는 등 증상 호전이 크지 않은 상태이고 이후로도 최소 6개월 이상의 입원 치료 등이 필요하다’는 소견을 밝혔다.

나) 망인의 진료기록에 대한 감정결과 감정의는 ‘2018. 6. 18. 전후의 의무기록지를 중심으로 살펴볼 때 망인에게 이해력 장애, 판단능력의 손상, 전반적인 분야의 기능 저하가 추정된다면서, 장기간 폐쇄 정신병동 입원 중인 상황에서 거의 침대에서만 지내거나 사회적 활동이 결여되고 인지기능의 저하 등으로 부동산의 시가조사, 비용계산, 본인 명의 계좌 개설 등에 주도적적극적으로 참여하였을 가능성이 낮다’고 판단하였다.

나. 판단

의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 말한다. 특히 어떤 법률행위가 그 일상적인 의미만을 이해하여서는 알기 어려운 특별한 법률적인 의미나 효과가 부여되어 있는 경우 의사능력이 인정되기 위하여는 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, 대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다10113 판결 등 참조).

위 인정사실 및 앞서 본 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 망인은 이 사건 매매계약 체결 당시 조현병으로 인해 계약의 의미나 결과를 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력이 없는 의사무능력상태였다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 부동산 중 망인 지분에 관한 이 사건 매매계약은 무효이므로, 피고 C, D는 망인의 상속인인 원고에게 이 사건 부동산 중 망인의 지분에 관하여 마친 각 지분이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다[이와 같이 피고 C, D에

대한 주위적 청구를 받아들이는 이상 위 피고들에 대한 예비적 청구는 판단하지 아니한다].

1) 앞서 본 것처럼 망인은 1980년대 초반 경부터 조현병 증상이 발현된 이래 지속적으로 입퇴원 치료를 받다가 2017. 4. 1.부터 정신병원에서 격리되어 치료를 받았고, 2019. 2.경에는 후견인선임결정도 내려졌는데 이후에도 증상의 호전 없이 결국 사망에 이르렀다. 이와 같이 망인이 조현병을 앓은 기간이 상당히 길고 시간이 경과하면서 그 증상이 개선되지도 않았다.

2) 망인의 치료를 담당하던 의사가 이 사건 매매계약 직후에 망인에 대하여 의사판단능력 및 일부 인지 기능이 저하되어 있는 상태라고 평가하였다. 진료기록 감정결과에서도 망인에 대하여 현실적인 판단능력이나 합리적인 사고력의 장애가 관찰되고, 부동산매매계약 체결에 필요한 사전 준비나 그 이행과정 등에 필요한 개별 행위들과 관련하여 망인이 폐쇄 정신병동에서 거의 침대에서만 지내는 등 사회적 활동이 결여되어 있었고 망인의 인지적 상태와 정도 측면에서 부당위압에 대한 취약성이 있을 수 있다는 점 등이 지적되었다. 이와 같은 그동안의 망인의 상태 및 치료 경과나 조현병의 일반적인 경과나 등에 비추어 망인에게 이 사건 매매계약 체결 및 그 이행과정에서만 판단능력 및 인지기능 저하가 없었다고 보기 어렵다.

3) 이 사건 부동산을 처분함에 있어 특약사항이 15개이고 그 매매대금을 수령하기 위한 비용 공제 항목이 25개에 이르는데, 그 특약 및 공제 내용도 상속재산의 존재나 상가 및 주택 등의 부동산 현황, 임대차 등의 권리관계 등을 상세히 알기 전에는 그 적정성을 따지기 어려워 보인다. 이러한 이 사건 매매계약 내용이나 그 진행 경과에 사회적 활동이 결여될 수밖에 없었던 망인의 치료 경과 등을 더하여 볼 때, 사회적 활동을 할 수 있는 기간 내내 조현병 치료를 받아온 망인이 그 부동산 처분이나 그에 따른 매매대금 수령 및 비용 공제 등에 관한 법률적인 의미나 효과를 제대로 이해할 수 있었을 것으로 보이지 않는다.

4) 실제로 이 사건 매매계약 진행 과정에서 짧은 기간 동안에도 원고에게 매매대금채권을 양도하였다가 이를 부인하는 서로 모순된 내용의 망인 명의의 문서가 작성되거나, 매매대금에 관하여 자녀를 양육 중이던 원고를 적극적으로 배제하는 내용의 각서 등이 작성되었다. 또한 망인이 당시 경제적 상황이 좋지 않아 원고의 상황을 걱정하였던 것으로 보이는 한편, 형인 피고 E에게 자신의 매매대금을 지급하여야 할 합리적인 이유가 없음에도 그 매매대금 수령을 위해 계좌를 개설하여 이를

받자마자 피고 E에게 이체하였다. 이와 같은 망인의 행동을 볼 때 당시 망인에게 합리적인 사고력이나 현실적인 판단능력이 있었다고 보기 어렵고, 오히려 주위 사람들에 의해 손쉽게 영향을 받는 부당위압에 대한 취약성이 확인될 뿐이다.

4. 피고 E, F에 대한 청구

피고 E, F에 대한 청구는 피고 C, D에 대한 주위적 청구와 민사소송법 제70조가 정한 주관적 예비적 공동소송의 관계에 있고 이러한 주관적 예비적 공동소송에서는 모든 공동소송인에 관한 청구에 대하여 판결을 하여야 하는데(민사소송법 제70조 제2항), 주위적 피고인 피고 C, D에 대한 청구를 위와 같이 인용하는 이상, 예비적 피고인 피고 E, F에 대한 청구는 모두 기각하기로 한다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 C, D에 대한 주위적 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고 E, F에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정종륜

선 정 자 명 단

1. 땅 A의 소승수계인 B
 2. 땅 A의 소승수계인 H
- 끝.

별지

부동산의 표시

1. 토지

경기도 안산시 상록구

대 262.9㎡

2. 건물

소재지번 및 건물번호

경기도 안산시 상록구

[도로명주소] 경기도 안산시 상록구

건물내역

알,씨조 및 조적조 평스라브지붕 3층 근원생활 및 주택

1층 155.1㎡

2층 155.1㎡

3층 122.66㎡

