

수원지방법원 여주지원 2024. 4. 16 선고 2023가단226 판결 [소유권이전등기말소 등]

## 전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 최상종, 이동헌

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 김양호

변 론 종 결 2024. 2. 27.

판 결 선 고 2024. 4. 16.

## 주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 피고 B, C은 수원지방법원 양평등기소 2010. 12. 24. 접수

제54953호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 피고 B, D, E은 같은 등기소 2017. 7. 21. 접수 제34382호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 피고 B, D, E은 같은 등기소 2017. 8. 11. 접수 제37829호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 피고 C은 같은 등기소 2017. 7. 21. 접수 제34383호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 망 F와 사이에 2남 2녀를 두고 있는데, 피고 B은 원고의 큰아들이고, 피고 C은 피고 B의 배우자이자 원고의 큰 며느리이며, 피고 D, E은 원고의 손자이자 피고 B, C(이하 위 피고들을 통칭하여 지칭할 때에는 ‘피고 부부’라 한다)의 아들이다.

나. 원고는 2010. 12. 23. 피고 부부에게 별지 목록 기재 제1항 기재 부동산(이하 ‘제1부동산’이라 한다) 중 각 221.5/1269 지분을 증여하는 내용의 증여계약(이하 ‘이 사건 제1증여계약’이라 한다)을 체결하고 다음날인 2010. 12. 24. 제1부동산 중 위 지분에 관하여 이 사건 제1증여계약을 원인으로 하여 피고 부부 앞으로 수원지방법원 양평등기소 2010. 12. 24. 접수 제54953호로 각 221.5/1269 지분씩 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제1소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다. 제1부동산 중 ① 원고 소유의 99/1269 지분에 관하여 2018. 3. 22. 피고 B 앞으로 2018. 3. 16.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가, ② 원고 소유의 233003.5/687798 지분에 관하여 2019. 1. 11. 피고 B 앞으로 2019. 1. 9.자 공유물 분할을 원인을 한 소유권이전등기가, ③ 원고 소유의 나머지 지분에 관하여 2019. 1. 11. 피고 C 앞으로 2019. 1. 9.자 공유물 분할을 원인을 한 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

다. 원고는 2017. 7. 21. 피고 B, D, E에게 별지 목록 기재 제2항 기재 부동산(이하 ‘제2부동산’이라 한다) 중 각 1/3 지분을 증여하는 내용의 증여계약(이하 ‘이 사건 제2증여계약’이라 한다)을 체결하고

같은 날 제2부동산에 관하여 이 사건 제2증여계약을 원인으로 하여 위 피고들 앞으로 수원지방법원 양평등기소 2017. 7. 21. 접수 제34382호로 각 1/3 지분씩 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제2소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

라. 원고는 2017. 8. 11. 피고 B, D, E에게 별지 목록 기재 제3항 기재 부동산(이하 ‘제3부동산’이라 한다) 중 각 1/3 지분을 증여하는 내용의 증여계약(이하 ‘이 사건 제3증여계약’이라 한다)을 체결하고 같은 날 제3부동산에 관하여 이 사건 제3증여계약을 원인으로 하여 위 피고들 앞으로 수원지방법원 양평등기소 2017. 8. 11. 접수 제37829호로 각 1/3 지분씩 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제3소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

마. 원고는 2017. 7. 21. 피고 C에게 별지 목록 기재 제4항 기재 부동산(이하 ‘제4부동산’이라 한다)을 증여하는 내용의 증여계약(이하 ‘이 사건 제4증여계약’이라 한다)을 체결하고 같은 날 제4부동산에 관하여 이 사건 제4증여계약을 원인으로 하여 위 피고들 앞으로 수원지방법원 양평등기소 2017. 7. 21. 접수 제34383호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제4소유권이전등기’라고 한다)를 마쳐주었다.

바. 법무사 G은 이 사건 제2, 4증여계약 당일인 2017. 7. 21. 당시 원고를 만나 원고가 제2, 4부동산의 등기의무자 본인임을 주민등록증에 의하여 확인한 확인서면을 작성하였으며, 원고는 위 확인서면에 “본인은 위 등기의무자와 동일인임을 확인합니다.”라고 자필로 쓰고 서명란에 “A”이라고 서명한 후 우무인을 날인하였다.

[인증근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 본안전 항변에 관한 판단

피고들은, 원고가 부담부 증여인 이 사건 제1증여계약을 해제함에 따른 원상회복 또는 피고 B의 기망에 따른 이 사건 제2, 3, 4증여계약의 취소에 따른 원상회복을 구하는 이 사건 소에 대하여, 이 사건 소의 제기는 원고의 의사와 관계없이 원고의 딸인 H가 제기한 것으로서 무권대리인에 의한 소제기이므로 부적법하여 각하되어야 한다는 취지로 항변한다.

살피건대, 피고들 주장 사실을 입증할 아무런 증거가 없고, 오히려 변론 전체의 취지를 종합하면

원고가 그 소송대리인에게 적법하게 이 사건 소의 제기를 위임한 것을 인정할 수 있으므로 이와 다른 전제에 선 피고들의 위 항변은 이유 없다.

### 3. 본안에 관한 판단

#### 가. 원고의 주장

피고 부부가 조상의 제사를 봉양하고 거동이 불편한 원고를 극진하게 모신다면서 증여를 요구하여 문맹인 원고는 피고 부부가 시키는 대로 법무사 사무실로 따라가 글자를 보고 똑같이 그려 ‘원고의 봉양과 선조의 제사봉행’을 조건으로 하여 이 사건 증여계약을 체결하였는바, 이 사건 제1증여계약은 부담부 증여계약이다. 그런데 피고 부부는 원고에 대한 부양의무를 이행하지 않을 뿐만 아니라 제사를 봉양하지 않고 있는 등 의무를 이행하지 않고 있으므로 원고는 이 사건 소장 부분 송달로 이 사건 제1증여계약을 해제한다.

피고 B은 제2, 3, 4부동산에 대하여 자신 명의로 증여받기로 하였음에도 원고의 인감도장과 은행통장을 관리하는 틈을 타 원고가 치매로 판단력이 저하된 상황을 이용하여 문맹자인 원고를 기망 및 착오에 빠지게 하여 피고 C, D, E 앞으로 소유권을 이전받았으므로 피고는 민법 제110조 또는 민법 제109조에 따라 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 제2, 3, 4증여계약을 취소한다. 따라서 피고들은 원상회복으로 원고에게 이 사건 제1 내지 4소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 나. 판단

##### 1) 부담부 증여계약 해제 주장에 대한 판단

부담부 증여라 함은 수증자가 증여를 받음과 동시에 일정한 부담 즉, 일정한 급부를 하여야 할 채무를 부담하는 것을 부관으로 하는 증여로서, 수증자가 행하는 어떤 급부가 증여계약의 부관인 부담이 되기 위해서는 당사자 사이에 이를 계약의 내용으로 삼기로 하는 합의가 있을 것을 요하고, 수증자에 대하여 일정한 급부를 기대하고 증여하였다 하더라도 그 급부가 당사자 사이의 합의에 의하여 계약의 내용으로 되지 못한 때에는 이는 증여의 동기나 행위기초에 불과할 뿐 부담이 될 수는 없다.

이러한 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 봉양과 선조의 제사봉행이 이 사건 제1증여계약의 동기나 행위기초를 넘어서 증여계약의 내용으로 되었다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

## 2) 착오 및 기만에 의한 취소 주장에 대한 판단

제2, 3, 4부동산에 관하여 피고들 명의의 이 사건 제2, 3, 4소유권이전등기가 마쳐져 있는 이상, 그 등기명의자인 피고들로서는 제3자는 물론 그 전 소유자인 원고에 대하여도 적법한 등기원인과 절차를 거쳐 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 이를 다투는 원고가 피고들 명의의 위 소유권이전등기가 원고의 의사에 반하거나 하자 있는 의사표시에 의해 이루어진 것임을 주장·입증하여야 하고(대법원 1997. 6. 24. 선고 97다2993 판결 등 참조), 민법 제110조에서 정한 사기에 의한 의사표시로 인정되려면 사기자의 기망행위가 있어야 하고 표의자가 기망행위로 인하여 착오에 빠져 의사표시를 하였어야 하며, 착오를 이유로 의사표시를 취소하려는 자는 법률행위의 내용에 착오가 있었다는 사실과 함께 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점, 즉 만일 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 한다.

이러한 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 앞서 인정한 사실과 갑 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2017. 6. 30.부터 2017. 7. 6.까지 7일간 상세불명의 알츠하이머병에서의 치매로 입원치료를 받은 사실, 그로부터 2주 지난 2017. 7. 21.경 이 사건 제2, 4증여계약을 원인으로 피고들 앞으로 이 사건 제2, 4소유권이전등기가 마쳐지고, 그로부터 1달 지난 2017. 8. 11.경 이 사건 제3증여계약을 원인으로 피고 B, D, E 앞으로 이 사건 제3소유권이전등기가 마쳐진 사실은 인정된다.

그러나, 을 제1, 2, 3, 6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고에 대한 2017. 7. 3. K-MMSE(한국형 간이정신상태검사, Korean-Mini Mental State Examination) 검사 결과 30점 만점에 21점으로 원고는 경미한 인지장애 진단을 받은 점, ② 이 사건 제2, 4소유권이전등기를 위해 법무사 G은 자신의 사무소에 직접 방문한 원고를 대면하였고, 원고는 제2, 4부동산의 등기권리증을 분실하여 위 법무사에게 주민등록증을 보여주면서 본인임을 확인하고 확인서면을 작성하여 직접 서명하고 우무인을 찍은 점, ③ 이 사건 제2, 3, 4소유권이전등기

신청 당시 첨부된 원고의 인감증명서는 원고 본인이 직접 발급하여 위 법무사에게 교부한 것으로 보이는 점, ④ 원고는 2019. 4. 14. 피고 부부와 대화하면서 원고가 피고들에게 제1 내지 4부동산을 증여하였다는 취지로 말한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 나머지 증거들만으로는 피고 B이 원고를 기망하였다거나 원고가 착오에 빠져 이 사건 제2, 3, 4증여계약을 체결하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.

### **3. 결론**

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장진영

(별지)

## 부동산 목록

1. 경기 양평군 I 대 526㎡
2. 경기 양평군 J 대 89㎡
3. 경기 양평군 K 대 295㎡
4. 경기 양평군 J

지상 목조 세멘기와지붕 단층주택 15평 5호 4작(51.37㎡). 끝.

