

수원지방법원 평택지원 2022. 4. 11 선고 2021가단2276 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율지 담당변호사 강구현

피 고 B

소송대리인 변호사 김운용

변 론 종 결 2022. 3. 28.

판 결 선 고 2022. 4. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 평택시 C 대 47㎡ 및 지상 목조 함석지붕 단층 근린생활시설 21.20㎡(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 수원지방법원 평택지원 등기과 2020. 4. 10. 접수 제24138호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2020. 2. 25. 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 1. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고와 피고 사이에 2020. 4. 9. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금 50,000,000원[= 계약금 10,000,000원(계약 시 지불) + 잔금 40,000,000원(2020. 4. 10. 지불)]의 부동산매매계약서가 작성되었다.

다. 피고는 2020. 4. 10. 이 사건 각 부동산에 관하여 2020. 4. 9. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적으로, 원고와 피고 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약은 아래와 같은 사유로 무효이거나, 취소 또는 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

- ① 원고는 매매계약 체결 당시 치매로 인하여 의사무능력 상태에 있었으므로, 매매계약은 무효이다.
- ② 피고는 원고에게 매매대금을 지급하거나 원고와 동거할 의사가 없음에도 마치 매매대금을 지급하거나 원고와 동거할 것처럼 기망하여 매매계약을 체결하게 하였으므로, 피고에 대하여 위와 같은 기망 또는 착오를 원인으로 매매계약을 취소한다.
- ③ 피고는 매매계약에 따른 매매대금을 지급하지 않았으므로, 피고에 대하여 매매대금 미지급을 이유로 매매계약을 해제한다.

나. 예비적으로, 원고가 피고에게 이 사건 각 부동산을 증여한 것이라면, 증여계약은 아래와 같이 무효이거나 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

- ① 원고가 피고에게 이 사건 각 부동산을 증여한 것은 원고에게 일방적으로 불리하여 불공정하므로, 증여계약은 무효이다.
- ② 원고는 피고에게 여생을 함께할 것을 조건 또는 부담으로 이 사건 각 부동산을 증여한 것인데,

피고는 원고와 동거하거나 여생을 함께할 의무를 불이행하였으므로, 피고에 대하여 위와 같은 부담의무 불이행을 원인으로 증여계약을 해제한다.

3. 판단

가. 주위적 주장에 대한 판단: 매매계약 관련 주장

(1) 먼저, 원고가 피고와 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 것인지 여부를 보건대, 원고와 피고 사이에 2020. 4. 9. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금 50,000,000원[= 계약금 10,000,000원(계약 시 지불) + 잔금 40,000,000원(2020. 4. 10. 지불)]의 부동산매매계약서가 작성된 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나 을 제3 내지 7호증의 각 기재, 이 법원의 수원지방법검찰청 평택지청에 대한 문서송부촉탁, 평택지청에 대한 사실조회 각 결과, 증인 D의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들, 즉 ① 피고는 원고에게 부동산매매계약서에 따른 계약금 및 잔금 등 매매대금을 전혀 지급하지 않았고, 원고도 이 사건 소를 제기하기 전까지 피고에게 매매대금의 지급을 요구하지 않았던 것으로 보이는 점, ② 원고는 2021. 4. 1. 피고가 치매 환자인 자신을 속여 이 사건 각 부동산을 편취하였다고 주장하면서 피고를 고소하였는데, 2021. 4. 6. 경찰에 출석해서는 ‘피고가 원고를 먹여 살려준다고 하여 피고에게 이 사건 각 부동산의 명의를 이전해주었다.’라고 진술하였던 점, ③ 원고와 피고는 2019년경 처음 만나 적어도 2020년 초순부터 2021년 초순까지 약 1년이 넘는 기간 동안 동거한 것으로 보이고, 증인 D도 이 법정에서 ‘피고가 원고에게 얼마를 주었는지는 모르지만, 같이 살기로 한 것으로 들었다’라는 취지로 증언한 점, ④ 원고는 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득함으로써 기초주거급여를 받지 못하게 되었는데, 이 사건 각 부동산의 소유권이 피고에게 이전된 뒤 피고가 원고에게 이 사건 각 부동산을 임대한 것처럼 허위의 임대차계약을 작성하여 다시 기초주거급여 신청을 하였던 점 등을 종합하여 보면, 원고가 피고에게 이 사건 각 부동산을 증여한 것으로 판단되고, 부동산매매계약서는 피고 앞으로 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기를 마치기 위해 형식적으로 작성된 것으로 보인다.

(2) 따라서 원고가 피고와 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결하였음을 전제로 하는 원고의

주위적 주장은 나머지 부분에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 주장에 대한 판단: 증여계약 관련 주장

(1) 먼저, 증여계약이 불공정한 계약으로 무효라는 주장에 관하여 보건대, 증여계약 자체가 당사자 일방이 상대방에게 무상으로 재산을 수여하는 계약인 점에 비추어 원고가 피고에게 이 사건 각 부동산을 증여한 것을 불공정한 계약으로 볼 수는 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 다음으로, 부담의무를 불이행하였음을 원인으로 증여계약을 해제한다는 주장에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들, 즉 ① 원고가 알게 된지 얼마 지나지 않은 피고에게 이 사건 각 부동산을 아무런 조건 또는 부담 없이 증여한다는 것은 쉽게 수긍하기 어려운 점, ② 실제로 원고와 피고는 2019년경 처음 만나 적어도 2020년 초순부터 2021년 초순까지 약 1년이 넘는 기간 동안 동거한 것으로 보이는 점, ③ 피고는 원고와 피고 사이에 2020. 11. 6. 작성된 ‘사실확인서’(을 제5호증)에 ‘... 그래야 우리가 남은 여생 행복하게 잘 마음 놓고 살아요.’라고 기재하였고, 이 사건 소송에서도 ‘원고와 함께 잘 살기 위해 노력하였다’는 취지의 주장을 하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 피고에게 여생을 함께 할 조건 또는 부담으로 이 사건 각 부동산을 증여한 것으로 볼 여지가 있다.

그러나 피고가 실제로 원고로부터 이 사건 각 부동산을 증여받은 때로부터 약 1년 동안 원고와 동거하였던 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 나아가 을 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 2020. 10. 27. 원고와 사이에 ‘... 사는 집, 오토바이에 불 놓지 않기, 술 마시고 오토바이 타지 않기, 이유 없이 소리 지르고 위협하기 않기 ... 당신(원고)은 술을 안마시면 참 좋은 사람인데, 술만 마시면 욕설하며 괴롭히고 두려움과 공포 때문에 우울증까지 왔음 ... 위 약속을 지키는 것이 우리 부부가 남은 여생 서로 위로하고 믿고 살아가는 이유예요’라는 내용의 ‘약속증명서’를 공증받은 사실, 피고는 2020. 11. 6. 원고와 사이에 재차 ‘원고 당신은 다시는 술 마시고 행패 안한다고 해 놓고 전기난로를 부셔서 못하게 말리다가 손목을 다쳤어요. 술만 마시면 술이 깰 때까지 욕설로 사람을 잠도 못 자게 괴롭히니 어찌 살겠어요. ... 또 다시 욕하고 괴롭히면 다시 살지 않는다는 것을 명심하여 주세요(이상 피고 작성 부분) ... 다시는 당신(피고)한테

행패부리지 않고 만약 그럴 시에는 당신(피고) 마음대로 해도 됩니다(이상 원고 작성 부분)’라는 내용의 ‘사실확인서’를 작성한 사실, 그럼에도 원고가 위와 같은 행동을 반복하자, 피고는 2021. 4.경 이를 견디지 못해 집을 나와 원고와 따로 살게 된 사실을 인정할 수 있으므로, 이에 따르면 피고가 원고와 여생을 함께 할 의무를 불이행하였거나, 불이행한 것에 대하여 귀책이 있다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유지상