

의정부지방법원 2020. 9. 1 선고 2019가단121605 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

의정부지방법원 2021. 7. 8 선고 2020나215088 판결

의정부지방법원 2020. 9. 1 선고 2019가단121605 판결

전문

원 고 망 A의 소송수계인

1. B

법정대리인(후견인) C

2. D

3. E

4. F

5. G

6. H

7. C

원고들의 소송대리인 변호사 임현일

피 고 I

소송대리인 법무법인 (유한) 로고스

담당변호사 이광진

변 론 종 결 2020. 7. 14.

판 결 선 고 2020. 9. 1.

주 문

1. 원고들의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 가평등기소 2018. 3. 12. 접수 제7592호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. A는 원고 B와 혼인하여 자녀들로 원고 D, E, F, G, H, C을 두었다.

나. A는 2018. 2. 27. 원고 F의 배우자인 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)을 220,000,000원에 매도하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다), 특약사항으로 ‘① 상기 매매대금 지불조건은 계약금 계약없이 일시불로 매수인이 매도인에게 지불하는 조건임, ② 별지 목록 제 1, 2항 기재 각 부동산의 근저당권(채권최고액 192,000,000원)은 매수인이 그 지위를 매도인으로부터 승계한다.’고 정하였다.

다. 이 사건 각 부동산에 관하여 의정부지방법원 가평등기소 2018. 3. 12. 접수 제7592호로 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 1) A는 피고를 상대로 이 사건 매매계약서의 진부를 확인하는 소(인천지방법원 부천지원 2018가단5173 증서진부확인)의 소를 제기하였고, 당시 원고 H가 A의 소송대리인이었다. 위 소는 A가 변론기일에 2회 불출석하여 2018. 12. 11. 소취하간주되었다.

2) 원고 E는 원고 F과 피고를 사문서위조, 위조사문서행사, 공정증서원본불실기재, 위조공문서행사로 고발하면서 ‘원고 F과 피고가 치매증상이 심해 법률적 행위에 대한 인식을 전혀 하지 못하는 A로 하여금 이 사건 매매계약서의 매도인란에 서명·날인하게 하였으므로 이는 원고 F과 피고가 A를 기망하여 A의 의사에 반하는 문서를 작성하게 한 것과 같으므로 사문서위조죄 등이 성립한다’고 주장하였다. 인천지방법검찰청 부천지청은 2019. 4. 5. 원고 F과 피고에 대하여 다음과 같은 이유로 불기소 결정(인천지방법검찰청 부천지청 2019년 형제 4969호)을 하였다.

○ 그러나 피의자 F과 고발인의 모친이자 A의 배우자인 B은 본건 부동산매매계약서 작성 당시 상황에 대하여 “F이 나와 A에게 여행을 시켜주는 등으로 환심을 사더니 A를 데리고 나가 부동산매매계약서를 작성하게 하였다. 이후 이를 알게 되어 A에게 ‘당신 마음대로 혼자 그렇게 도장을 찍어주는거야’라고 따졌더니 A가 ‘내가 장만한거니까 내가 맘대로 했지 뭐’라고 말했다”고 진술한 점, 고발인이 제출한 자료인 ‘A에 대한 국립정신건강센터의 2018. 12. 26.자 감정서’에 의하더라도 A는 2018. 12. 26.을 기준으로 일상대화, 읽기, 쓰기가 가능했다는 것이고, 치매의 속성상 시간경과에 따라 지속적으로 악화된다는 것인데, 본건 A 명의의 부동산 매매계약서는 위 감정일 이전인 2018. 2. 27. 작성된 점 등에 비추어 A가 본건 부동산매매계약서에 서명·날인한 행위의 의미를 모르고 이를 하였다거나 자신의 의사에 반하여 서명·날인하였다고 보기는 어렵다.

마. 원고 E는 A를 사건본인으로 하여 의정부지방법원에 성년후견개시 신청을 하였고(의정부지방법원 2018느단30656), 위 법원은 2019. 7. 3. 아래와 같은 주문의 성년후견개시 심판을 하였다.

1. 사건본인(A)에 대하여 성년후견을 개시한다.
2. 사건본인의 성년후견인으로 원고 C을 선임한다.
3. 가. 사건본인의 법률행위는 성년후견인이 취소할 수 있다. 취소할 수 없는 사건본인의 법률행위의 범위는 별지 기재와 같다.

나. 성년후견인은 사건본인의 법정대리인이 된다. 성년후견인의 법정대리권의 범위는 별지 기재와

같다.

다. 성년후견인이 사건본인의 신상에 관하여 결정할 수 있는 권한의 범위는 별지 기재와 같다.

바. A는 2020. 1. 14. 사망하였고, 상속인들인 원고들이 이 사건 소송을 수계하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증, 을 제2, 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장

A는 뇌졸중으로 쓰러진 후부터 인지능력이 저하되어 2013. 12. 2.경 치매진단을 받았다. 그런데 피고 및 피고의 배우자인 원고 F은 A가 치매로 인해 법률적인 행위에 관한 인식이 없다는 사실을 이용하여 이 사건 각 부동산을 편취하기로 공모한 후 A와 이 사건 매매계약을 체결하였다.

주위적으로, 이 사건 매매계약을 체결할 당시 A는 의사무능력상태였으므로 이 사건 매매계약은 무효이고, 따라서 이 사건 각 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기로 말소되어야 한다.

제1예비적으로, 이 사건 각 부동산의 실제 시가는 약 6억 원에 달하는데 피고는 220,000,000원에 이 사건 각 부동산을 매수하였고, 이는 객관적으로 현저한 불균형이 있어 불공정한 법률행위에 해당한다. 따라서 이 사건 매매계약은 무효이고, 피고는 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

제2예비적으로, 이 사건 매매계약은 피고와 원고 F의 기만에 의하여 체결된 매매계약이므로 민법 제110조 제1항에 의하여 이를 취소한다. 따라서 피고는 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

제3예비적으로, 설령 이 사건 매매계약이 유효하다고 할지라도 A는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 28,000,000원을 수령할 능력이 없으므로 피고는 여전히 잔금을 지급하지 않은 것이 된다. 그리고 피고는 특약사항에서 정한 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채무(채권최고액 192,000,000원)의 인수도 이행하지 않았으며, 이 사건 각 근저당권 피담보채무의 원금은

159,925,000원에 불과한데 채권최고액인 192,000,000원과의 차액인 32,075,000원도 지급하지 않았으므로 원고들이 이 사건 매매계약 해제의 의사를 표시한 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 2019. 7. 31. 이 사건 매매계약은 해제되었다. 따라서 그 원상회복으로 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 피고 명의의 소유권이전등기를 말소할 것을 구한다.

나. 이 사건 소송수계의 유효성

민사소송법 제95조 제1호, 제238조에 따라 소송대리인이 있는 경우에는 당사자가 사망하더라도 소송절차가 중단되지 않고 소송대리인의 소송대리권도 소멸하지 아니하는바, 이에 망인의 소송대리인은 당사자 지위의 당연승계로 인하여 상속인으로부터 새로이 수권을 받을 필요 없이 법률상 당연히 상속인의 소송대리인의 취급되어 상속인들 모두를 위하여 소송을 수행하게 되는 것이고, 당사자가 사망하였으나 그를 위한 소송대리인이 있어 소송절차가 중단되지 않는 경우에 비록 상속인으로 당사자의 표시를 정정하지 아니한 채 망인을 그대로 당사자로 표시하여 판결하였다고 하더라도 그 판결의 효력은 망인의 소송상 지위를 당연승계한 상속인들 모두에게 미치는 것이므로, 망인의 송동상속인 중 소송수계절차를 밟은 일부만을 당사자로 표시한 판결 역시 수계하지 아니한 나머지 공동상속인들에게도 그 효력이 미친다(대법원 1992. 11. 5.자 91마342결정, 대법원 1995. 9. 26. 선고 94다54160 판결, 대법원 1995. 2. 9. 선고 94다61649 판결 참조). 따라서 원고들의 소송대리인이 원고 F을 대리하여 소송수계신청을 하고, 원고 F을 대리한 것은 적법한 소송수행에 해당한다.

다. 주위적 청구에 대한 판단

이 사건 매매계약을 체결할 당시 A가 의사무능력상태였는지 여부에 관하여 살피건대, 갑 제3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 A가 2013. 12. 2.경 치매진단을 받았고, 2015년 말경부터는 치매약을 처방받기도 한 점, 2018. 12. 7. 실시된 정신감정에서 '감정의사가 평가한 내용에서 피감정인(A)은 간단한 의사소통 및 읽기, 쓰기는 가능한 상태였으나, 내용이 일부 복잡해지면 의사소통이나 읽기/쓰기 모두 손상된 소견을 보여주었음, 특히 글로 제시된 내용의

언어이해력은 상당한 수준으로 떨어져 있는 상태였음. 전반적으로 지남력, 판단력, 계산력, 언어이해력, 실행기능 등이 모두 심하게 손상된 상태로 판단되었음. 기억력은 상당한 수준으로 일화기억을 포함한 단기기억이 저하되어 있었으며 장기기억 또한 손상된 상태였음. 피감정인은 복합적 주의력, 언어기능, 기억과 학습, 실행기능, 운동과 지각, 사회인지 등 대부분의 인지기능이 의미있게 손상되어 있는 상세불명의 혈관성 치매 및 알츠하이머병에서의 치매진단에 합당한 것으로 판단됨. 피감정인은 기본적인 자기의사결정 및 사무처리 등에서도 타인의 도움이 필요한 상태였음. 결론적으로 피감정인은 치매로 인한 정신적 제약으로 인하여 자기의사결정 및 사무처리 등에서 타인의 많은 도움이 지속적으로 필요한 상태로 판단되었음'이라는 진단을 받은 점이 인정된다.

그러나 앞서 인정한 사실, 갑 제3, 4호증, 을 제4호증의 각 기재, 서울대학교병원장에 대한 진료기록 감정 축탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 2016년경부터 이 사건 매매계약 체결 무렵인 2018. 2.경까지 사이에 A에 대한 의무기록이 전혀 존재하지 않는 점, ② A에 대한 성년후견개시 결정은 2019. 7. 3. 이루어졌고, 그 결정에 반영된 A에 대한 정신감정은 2018. 12.경 이루어 졌는데, 이 사건 매매계약은 그로부터 약 9개월 전인 2018. 2. 27.에 체결되었고, 9개월이라는 시간적 간격은 유의미한 신경학적 변화를 겪을 수 있는 기간으로 감정시점(2018. 12. 7.)의 결과를 가지고 9개월 이전의 뇌기능을 예측하는 것은 한계가 있으며, 9개월 전에는 감정 당시의 상태와 비슷하거나 더 나은 상태였을 가능성이 있는 점, ③ 원고 E가 2018년 경 피고를 형사고발한 사건에서 A의 배우자인 원고 B은 '본인이 A에게 "당신 마음대로 혼자 그렇게 도장을 찍어주는거야"라고 따졌더니 A가 "내강 장만한 거니까 내가 맘대로 했지 뭐"라고 말했다'고 진술한 점, ④ A는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 이전하면서 그 절차를 진행하는 법무사에게 본인의 필적이 요구되는 확인서면에 '본인은 위 등기의무자와 동일인임을 확인합니다, A'라고 직접 기재하여 준 점이 인정된다. 사정이 이와 같다면 앞서 인정한 사실만으로 이 사건 매매계약 체결 당시 A가 의사무능력상태였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없어 이를 전제로 하는 원고들의 주위적 청구는 이유 없다.

라. 제1예비적 청구에 관한 판단

민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 궁박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니라 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, '무경험'이라 함은 일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로서 어느 특정영역에 있어서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 뜻하고, 당사자가 궁박 또는 무경험의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결 참조). 또한 급부와 반대급부 사이의 '현저한 불균형'은 단순히 시가와의 차액 또는 시가와의 배율로 판단할 수 있는 것은 아니고 구체적개별적 사안에 있어서 일반인의 사회통념에 따라 결정하여야 한다. 그 판단에 있어서는 피해 당사자의 궁박경솔무경험의 정도가 아울러 고려되어야 하고, 당사자의 주관적 가치가 아닌 거래상의 객관적 가치에 의하여야 한다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다50308 판결 참조).

살피건대, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 부동산의 시가가 6억 원에 이른다는 점을 인정하기 부족하고, 설령 피고가 이 사건 각 부동산을 시세에 비하여 저렴하게 매수하였다고 하더라도 급부와 반대급부 사이의 현저한 불균형은 단순히 시가와의 차액 또는 시가와의 배율로 판단할 수 있는 것은 아니다. 따라서 이 부분 원고들의 주장도 받아들이지 아니한다.

마. 제2예비적 청구에 관한 판단

원고들이 주장하는 사실만으로는 피고가 A를 기망하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를

인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 부분 원고들의 주장도 받아들이지 아니한다.

바. 제3예비적 청구에 관한 판단

앞서 인정한 사실, 을 제6, 8, 9호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고들은 A가 잔금 수령능력이 없다고 주장하나, A는 2018. 5. 2. 이 사건 매매계약의 대금 28,000,000원을 수령하였음을 확인하여 주었고, 위 다.항에서 살펴본 바와 같이 원고들이 제출한 증거들만으로는 A가 이 사건 매매계약 체결을 전후로 한 시기에 의사능력이 없었다는 점을 인정하기 어려운 점, ② 이 사건 매매계약에 따라서 피고가 A로부터 인수하기로 한 것은 이 사건 근저당권에 관한 매수인인 A의 지위였고, 매수인 A는 물상보증인에 불과하였을 뿐 채무자는 아니었던 점, ③ 피고는 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수하려는 노력을 하였던 것으로 보이고, 다만 원고들 중 일부가 이 사건 매매계약의 효력을 부인하면서 형사고발과 민사소송을 하고 있어 그 피담보채무의 인수 절차가 지연되고 있는 것으로 볼 여지도 있는 점, ④ 원고들은 피고가 이 사건 근저당권의 채권최고액과 실제 채무 사이의 차액인 32,075,000원을 지급하지 않았으므로 이 사건 매매계약을 해제한다고 주장하나, 이 사건 매매계약에서 위 차액을 지급하기로 정한 적은 없고, 이 사건 근저당권의 채무자도 아닌 피고가 그 차액의 액수에 대하여 알 수 없었을 것으로 보이며, 설령 피고에게 위 차액 지급의무가 인정된다 하더라도 채무불이행을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 적법한 이행의 최고가 필요한데 원고들이 이 사건 소장부분의 송달로써 계약해제를 통보하기 이전에 이행을 최고한 것으로는 보이지 않고, 원고들은 이 사건 소장부분의 송달로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 주장하나 2019. 7. 15. 제출된 이 사건 소장에서는 위 차액 미지급을 피고의 채무불이행으로 기재하여 이 사건 매매계약의 해제를 주장한 바도 없는 점 등이 인정된다. 따라서 원고들의 잔금채무불이행을 원인으로 한 매매계약해제 주장도 받아들이지 아니한다.

3. 결론

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

판사 김보라

부동산 목록

1. 경기도 가평군 답 2,460m²
2. 답 1,131m²
3. 대 191m²
4. 전 145m²



I. 취소할 수 없는 피성년후견인의 법률행위의 범위

취소권 제한 없음

II. 성년후견인의 법정대리권의 범위

법정대리권 제한 있음

아래 사항은 성년후견인의 대리권 행사에 법원의 허가를 필요로 함

1. 금전을 빌리는 행위
2. 의무만을 부담하는 행위
3. 부동산의 처분 또는 담보제공행위
4. 상속의 단속승인, 포기 및 상속재산의 분할에 관한 협의
5. 소송행위 및 이를 위한 변호사 선임행위
6. 기타 사항

다만, 민법 제947조의2 규정상 가정법원의 허가를 받아야 하는 아래 사항에 대하여는 위에서 정한 것과 별개로 성년후견인의 대리권 등 권한이 제한됩니다.

예)

민법 제947조의2 제2항: 피성년후견인을 치료 등의 목적으로 정신병원이거나 그 밖의 다른 장소에 격리하려는 경우

민법 제947조의2 제4항: 피성년후견인이 의료행위의 직접적인 결과로 사망하거나 상당한 장애를 입을 위험이 있을 때 그 의료행위에 대한 동의, 다만 의료행위가 저지되어 피후견인의 생명에 위험을 초래하거나 심신상 중대한 장애를 초래할 때에는 사후에 허가를 청구할 수 있음

민법 제947조의2 제5항: 피성년후견인이 거주하는 건물 또는 그 대지에 대하여 매도, 임대, 전세권 설정, 저당권 설정, 임대차 해지, 전세권 소멸, 그 밖에 이에 준하는 행위를 하는 경우

은행, 보험회사, 증권회사 등 피성년후견인 명의의 금융기관 계좌에서 매월 1일부터 말일까지 사이에 한 계좌당 500만 원을 초과하여 인출하거나 이를 다인출의 계좌로 이체(양도, 집권설정 등 포함)하는 행위(보험금을 수령하거나 금융기관의 계좌를 해지할 때 그 수령액/해지금액을 바로 피성년후견인 명의 다른 계좌로 이체하는 경우에는 허가받을 필요 없음)

III. 성년후견인이 피성년후견인의 신상에 관하여 결정할 수 있는 권한의 범위

아래 사항에 관하여 피성년후견인이 스스로 결정을 할 수 없는 경우 성년후견인이 결정권을 가짐

1. 의료행위의 동의
2. 거주·이전에 관한 결정



3. 우편·통신에 관한 결정
4. 사법복지서비스 선택 또는 결정

