

제주지방법원 2020. 1. 8 선고 2018나14168 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

제주지방법원 2020. 1. 8 선고 2018나14168 판결

제주지방법원 2018. 12. 11 선고 2018가단52428 판결

전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 임흥순

피고, 피항소인 주식회사 M(변경 전 상호: 주식회사 D)

소송대리인 법무법인 참솔

담당변호사 최호웅

변론 종결 2019. 11. 13.

판결 선고 2020. 1. 8.

제1심판결 제주지방법원 2018. 12. 11. 선고 2018가단52428 판결

주 문

1. 원고들의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 제주시 E 임야 2,251m²에 관하여 제주지방법원 2017. 3. 14. 제28446호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래 제2항에서 고치는 부분과 당심에서 추가로 제출된 증거로서 원고들의 주장을 인정하기에 부족한 갑 제36(가지번호 포함, 이하 같다) 내지 39호증의 각 기재를 배척하는 외에는 제1심 판결문의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 제1심 판결문 중 고치는 부분

○ 제3쪽 제5행의 "결정"을 "결정(이하 '이 사건 경정결정'이라 한다)"로 고친다.

○ 제4쪽 제5~11행을 아래와 같이 고친다.

『살피건대, 앞서 든 증거들, 갑 제5, 6, 36호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 사정들에 비추어 볼 때, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기는 무효라고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

1) 기존 매매계약을 체결할 당시 망인이 만기발병 알츠하이머병에 의한 치매 등으로 의사무능력 상태에 있었던 것으로 보이므로, 기존 매매계약은 일응 무효로 보인다. 그러나 무효인 법률행위라도 그 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 유효한 법률행위가 있는 것으로 보게 되는데(민법 제139조 후문 참조), 망인의 성년후견인 L이 기존 매매계약 체결 사실을 알면서 2017. 2. 7. 이 사건 처분명령을 신청하였고(신청서에도 망인에 대한 성년후견개시 심판 이전에 기존 매매계약이 체결되어 있다는 점이 명시되어 있다), 2017. 2. 10. 제주지방법원으로부터 성년후견인으로 하여금

망인을 대리하여 K에게 이 사건 토지를 매각하는 것을 허가하는 내용의 심판을 받았는바, 위와 같은 법원의 허가심판의 효력은 기왕의 처분행위를 추인하는 것으로 봄이 타당하다(대법원 1982. 12. 14. 선고 80다1872, 1873 판결, 대법원 2000. 12. 26. 선고 99다19278 판결 등 참조). 그렇다면 기존 매매계약이 무효라고 볼 수는 없다.

2) 설령, 원고들 주장과 같이 이 사건 처분명령을 신청한 신청서에 매수인이 K으로 기재되어 있고, 위 허가심판에도 매수인이 K으로 기재되어 있어 매수인이 잘못 기재되어 있지 않음에도 매수인을 피고로 경정하는 내용의 이 사건 경정결정이 경정결정의 한계를 넘어 재판의 내용을 실질적으로 변경하는 위법한 결정으로 보더라도 이 사건 경정결정이 그대로 확정된 이상 이를 당연무효라고 할 수는 없다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2000다72589 판결 참조).

3) 비록 이 사건 매매계약을 체결하기 전에 이 사건 경정결정을 받은 것이 아니어서 원고들 주장과 같이 이 사건 매매계약을 체결할 당시에 기존의 허가심판에 위반한 하자가 있었다고 하더라도, 이 사건 매매계약이 위와 같은 하자로 당연무효가 되는 것이 아니라 망인의 성년후견인 L이 그 권한 범위(법원의 허가 범위)를 넘어서서 이 사건 매매계약을 체결한 일종의 민법상 무권대리행위로 봄이 타당하다(대법원 1976. 12. 21.자 75마551 결정 등 참조). 그런데 L이 이 사건 매매계약 체결을 체결한 이후에 이 사건 경정결정을 받았고, 경정결정이 확정된 이상 이 사건 매매계약은 이 사건 경정결정으로 추인되어 이 사건 매매계약 체결 당시로 소급하여 유효하다고 봄이 타당하다(민법 제133조 참조).』

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 원고들의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강재원

판사정승진

판사이선희