

창원지방법원 2022. 10. 14 선고 2021나56388 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 로펌한영

담당변호사 김기철

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 정용해

변 론 종 결 2022. 9. 16.

판 결 선 고 2022. 10. 14.

제1 심판결 창원지방법원 밀양지원 2021. 4. 27. 선고 2020가단12983 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 경남 창원군 C 대 684㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 창원지방법원 창녕등기소 2017. 9. 25. 접수 제17705호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2017. 9. 25. 피고에게 이 사건 토지를 2,100만 원에 매도하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다).

나. 피고는 같은 날 원고에게 위 매매대금을 지급하고 이 사건 토지에 관하여 창원지방법원 창녕등기소 2017. 9. 25. 접수 제17705호로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 불공정한 법률행위 주장에 대한 판단

가. 주장 요지

원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 만 74세의 고령자였고, 정신장애 3급의 조현병 환자였다. 피고는 원고의 경솔과 무경험을 이용하여 시가의 절반에도 미치지 못하는 가격에 이 사건 토지를 매수하였는바, 이 사건 매매계약은 민법 제104조의 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이다. 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기이므로 피고는 원고에게 위 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 앞서 든 각 증거와 갑 제4, 5, 10호증의 각 기재, 제1심법원의 D에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사정들이 인정되기는 한다.

가) 원고는 이 사건 매매계약체결 당시 만 74세였다.

나) 원고는 1993. 4. 6.부터 D 신경정신과의원에서 조현증으로 정기적으로 치료를 받아왔다.

다) 원고는 정신장애로 2008. 1. 23. 정신장애 3급의 장애인으로 등록되었다.

라) 원고는 이 사건 매매계약체결 당시에도 위 병원에서 치료를 받고 있었는데, 당시 원고의

진료기록부에는 그 정세가 ‘엉뚱한 주장을 한다, 현실 속에서 자꾸만 착각을 한다, 엉뚱한 이야기를 한다, 학력에 비해 합리적이고 논리적이지 못하다. 하늘에 우겨내려고 한다’는 등의 취지로 기재되어 있고, 현재는 치매로 요양병원에서 생활하고 있다.

마) 이 사건 매매계약체결 당시 가까이에서 원고를 돌보아 주던 가족들은 없었던 것으로 보인다.

2) 그러나 한편, 앞서 든 각 증거와 을 제1 내지 4호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 당심의 시가 촉탁감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위에서 인정한 사정들만으로는 이 사건 매매계약의 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있었다거나 이 사건 매매계약이 원고의 경솔 또는 무경험으로 인한 것이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

가) 이 사건 매매계약 당시를 기준으로 한 이 사건 토지의 감정평가액은 23,256,000원으로 이 사건 매매대금과 큰 차이가 없다.

나) 피고는 이 사건 토지를 ㎡당 약 30,701원에 매수하였는데, 피고의 남편 E는 2013년과 2014년 무렵 이 사건 토지와 연접해 있거나 인근에 있는 토지인 F, G, H, I 등을 ㎡당 26,726원 또는 35,787원에 매수한 일도 있었다.

다) 원고가 이 사건 매매 당시 조현병을 앓고 있기는 하였으나, 정상적인 판단능력이 현저히 떨어졌다고 인정할 증거는 부족하다.

3. 사기 주장에 대한 판단

가. 주장 요지

피고는 원고의 경솔, 무경험을 이용하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 그 과정에서 이 사건 토지의 시가를 전혀 알지 못하던 원고에게 현저히 낮은 가격을 제시하면서 이를 적절한 가격인 것처럼 기망하였으므로, 원고는 이 사건 매매계약을 사기로 이유로 취소하므로, 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기이다. 피고는 이점에서도 원고에게 위 등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

원고가 제출한 증거들과 앞서 본 사정들만으로는 피고가 이 사건 토지의 시가에 관하여 원고를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 김구년, 판사 정강은, 판사 조유리