

춘천지방법원 2020. 7. 22 선고 2017가단52340 판결 [소유권이전등기말소 청구]

재판경과

춘천지방법원 2021. 9. 16 선고 2020나53542 판결

춘천지방법원 2020. 7. 22 선고 2017가단52340 판결

전 문

원고A

법정대리인 한정후견인 B

소송대리인 법무법인 신일

담당변호사 허종영, 김선종

피고C

소송대리인 변호사 홍성길

변론 종결 2020. 4. 22.

판결 선고 2020. 7. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 등기과 2015. 12. 28. 접수 제70920호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고가 소유하던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2015. 11. 24. 매매를 원인으로 춘천지방법원 등기와 2015. 12. 28. 접수 제70920호로 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

나. 원고에 대한 한정후견개시 심판사건(춘천지방법원 2017느단5020)에서 2017. 7. 19. 원고의 아들 B이 원고의 한정후견인으로 선임되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 부동산에 관한 원고와 피고 사이의 매매계약은, 원고가 정신지체 장애인으로 의사무능력자이거나 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 법률행위 또는 불공정한 법률행위에 해당하므로 무효이다.

피고는 이 사건 부동산을 수리해준다고 원고를 기망하여 원고로부터 교부받은 신분증과 인감증명서를 이용하여 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하였으므로, 위 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 원인 무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고가 피고에게 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였는데 매매가 되지 않자 2015. 11. 24. 피고에게 이를 직접 매도하였고, 피고는 원고에게 매매대금으로 이 사건 부동산 중 건물 공사대금 및 양성화 대금 27,500,000원, 토지 매매대금 11,000,000원, 합계 38,500,000원을 모두 지급하였으므로,

위 매매를 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기는 유효하다.

3. 판단

가. 먼저 원고가 피고와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 2015. 11. 24. 무렵 의사능력이 있었는지에 관하여 본다.

나. 의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 말한다. 특히 어떤 법률행위가 그 일상적인 의미만을 이해하여서는 알기 어려운 특별한 법률적인 의미나 효과가 부여되어 있는 경우 의사능력이 인정되기 위하여는 그 행위의 일상적인 의미뿐만 아니라 법률적인 의미나 효과에 대하여도 이해할 수 있을 것을 요한다. 의사능력의 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 한다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다56367 판결, 대법원 2006. 9. 22. 선고 2006다29358 판결, 대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다10113 판결 등 참조).

다. 갑 제2 내지 5, 8, 9, 11호증(가지번호 포함), 을 제5, 8호증의 각 기재, 이 법원의 춘천시장에 대한 사실조회 결과, 이 법원에 현저한 사실에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 춘천지방법원 2017느단5020 한정후견개시 심판사건의 정신감정 결과, '원고는 전체 지능지수 50 미만으로 중등도 지적장애가 있고, 시각운동 통합연령 5세 3개월 정도로 읽기와 쓰기가 불가능하며, 거스름돈을 계산하는 등의 자기관리 능력은 만 4세 수준으로 소액의 돈을 사용한 간단한 구매는 가능하지만 정확한 계산이 어렵고 복잡한 계산은 불가능하다'는 등의 이유로 심신미약으로 판단된 점, ② 원고의 초등학교 학적부에도 '정신박약으로 쓰기에 참여하지 못하고 지능이 정상적이지 않아 전 교과의 성적이 부진하며 특별지도가 필요하다'고 기재되어 있는 점, ③ 원고가 1986. 8. 11. 환경미화원으로 채용되어 2017. 6. 30.까지 근무하기는 하였으나, 위 업무는 단순·반복 업무라 원고가 수행하기에 어려움이 없었던 점, ④ 원고가 의류판매업을 하는 피고로부터 구입하였다는 의류가 총 2,000점이 넘고 그 가액도 152,038,000원으로 이례적이어서, 원고의 동생 D이 2012년경 피고를 찾아가 피고의 의류 장부를 확인하면서 '원고에게 더 이상 의류 판매하지 말아달라'고 하였는바, 피고는 원고의 지적장애에 관하여 알 수 있었다고 보이는 점, ⑤ 이 사건 부동산에 관한 2015. 11. 24.자 매매계약의 매매대금은 피고가 부담할 건물 수리비 27,500,000원

및 토지 매매대금 11,000,000원을 합산한 38,500,000원인데, 토지 매매대금 11,000,000원은 매매계약일로부터 상당한 기간이 지난 2017. 2. 28.까지 변제하는 것이어서 계약 조건이 원고에게 상당히 불리하게 되어 있고, 실제 피고는 위 토지 매매대금을 이 사건 소가 제기된 이후 2017. 8. 25.에서야 변제 공탁한 점, ⑥ 피고는 지적장애가 있는 원고의 심신장애 상태를 이용하여 의류판매대금 152,028,000원을 편취하고 이 사건 부동산을 수리해주겠다는 명목으로 원고로 하여금 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 작성하도록 하고 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 준사기 등 범죄사실로 이 법원에서 2020. 1. 9. 징역 1년 10월의 유죄 판결을 선고받았고(2018고단527), 피고가 위 판결에 대하여 항소하여 현재 항소심 재판이 계속 중인 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 2015. 11. 24.경에는 매매의 법률적인 의미나 효과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있을 정도의 정신적 능력이나 지능을 갖추고 있지 않았다고 봄이 상당하다. 따라서 원고가 의사능력이 결여된 상태에서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 체결한 매매계약은 무효이고, 무효인 매매를 원인으로 한 이 사건 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

라. 피고는 이 사건 소유권이전등기가 원인 무효로 말소된다면 원고로부터 부당이득한 이 사건 부동산 매매대금을 반환받아야 하고, 원고의 위 부당이득반환의무와 피고의 이 사건 소유권이전등기 말소의무는 동시이행관계에 있다고 주장하면서 변론재개 신청을 하였다. 그러나 이 사건 소가 2017. 5. 2. 제기되어 3년 가까이 변론이 진행되는 동안 피고로서는 위 항변을 할 기회가 충분히 있었다고 보이는데도, 피고가 이 사건 변론종결 이후에 비로소 한 위와 같은 항변은 민사소송법 제149조 제1항의 실기한 공격방어방법에 해당한다(피고는 이와 관련하여 이 사건 부동산 수리비에 관한 감정신청을 하겠다고 하는바, 변론을 재개하는 경우 소송의 완결이 상당히 지연될 것으로 보인다). 따라서 피고의 변론재개 신청은 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용한다.

판사윤이나

별지