

대구지방법원 안동지원 2016. 2. 17 선고 2015가단1536(본소), 2015가단23314(반소) 판결
[소유권이전등기 말소청구 · 부당이득금]

전 문

원고(반소피고) A

제한능력자이므로 법정대리인 성년후견인 B

피고(반소원고) C

변론 종결 2016. 2. 3.

판결 선고 2016. 2. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 영주등기소 2004. 1. 27. 접수 제1116호로 경료된 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 110,485,628원 및 이에 대하여 2015. 12. 1.부터 2016. 2. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 예비적 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가, 반소로 인하여 생긴 부분 중 5/7은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 주문 제1항과 같다.

예비적 반소 청구취지 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 140,609,300원 및 2004. 11. 4.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

별지목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)은 원고의 소유였는데, 이 사건 부동산에 관하여 2001. 6. 20. 채무자 D, 근저당권자 영주중앙새마을금고, 채권최고액 156,000,000원으로 하여 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 한다)가 경료되었고, 그 후 대구지방법원 영주등기소 2004. 1. 27. 접수 제1116호로 피고앞으로 2004. 1. 20. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 하는 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의1 내지 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약 당시 원고는 의사무능력 상태에 있었으므로 원고가 피고에게 이 사건 부동산을 매도한 행위는 무효이다.

나. 피고의 주장

이 사건 매매계약 당시 원고는 직접 법무사 사무실을 방문하여 이 사건 부동산에 관한 매매의사를

밝히고 계약서에 날인하였으며 등기필증을 분실하여 확인서면까지 작성하여 이 사건 소유권이전등기가 이루어진 것이고, 원고는 2013년에도 다른 토지를 매도하는 등 법률행위를 한 바 있으며, 이 사건 근저당권설정등기는 원고의 아들 E과 D이 함께 가게를 운영하면서 발생한 피담보채무를 담보하기 위하여 이루어진 것이고 원고는 위 근저당권설정등기에 기한 경매를 막기 위하여 이 사건 부동산을 피고에게 매도한 것으로서, 의사능력이 있는 상태에서 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로 원고의 청구는 이유 없다.

3. 본소 청구원인에 대한 판단

가. 의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지는 지능을 말하는 것으로서, 의사능력의 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단되어야 한다. 특히 어떤 법률행위가 그 일상적인 의미만을 이해하여서는 알기 어려운 특별한 법률적인 의미나 효과가 부여되어 있는 경우에는 그 행위의 일상적인 의미뿐만 아니라 법률적인 의미나 효과에 대하여도 이해할 수 있어야 의사능력이 인정된다(대법원 2009. 1. 15. 선고2008다58367 판결 등 참조).

나. 살피건대, 갑 제5호증, 제7, 8호증의 각 기재, 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2009. 1. 10.부터 2015. 7. 30.까지 원고를 진료해온 F병원에서는 2015. 7. 30. 원고에 대하여 소아청소년시기부터 지적장애문제가 지속된 것으로 추정되며, 전반적 장애 상태가 고착되어 있는 것으로 판단된다고 진단한 사실, 위 진단 당시 지적능력면에서, 검사자가 반복하여 설명해도 지시사항을 정확히 이해하지 못했고 전반적인 인지기능이 상당히 지체되어 있어 한국판 웨슬러 성인용 지능검사결과상 IQ는 62이 나 위 지능검사에 한계가 있어 실제 지능은 평가된 지능지수보다 더 낮을 것으로 예상된다고 평가되었고, 사회적응 능력면에서, 젓가락 사용이 불가능하고 화장실 뒤처리를 잘 하지 못하며 숫자를 1에서 10까지 세는 것이 어려워 SA(사회적 연령)는 만 3세, SQ(사회적 지수)는 18.75로 평가된 사실, 원고에 대하여 위 G병원에서 2013. 4. 15. 평가한 소견서에는 지능검사를 시도하였으나 교육수준 및 인지기능 저하가 심각하여 평가가 어려워 지능지수는 산출하지 못하였고 사회성숙도 검사결과 4세 8개월(SQ 35)로 평가되어 중증도 정신지체로 판단되었으며 기본적인 수개념이 부족하여 숫자를 세거나 셈을 하기 어려워 사회적

적응수준이 저하되어 있고 대인관계 및 일상생활 유지에도 타인의 도움을 많이 필요로 하는 상태로 경제적인 활동이 불가능하다고 되어 있는 사실, D은 이 사건 근저당권설정등기 경료 무렵 또는 이 사건 매매계약 무렵이나 그 이후로나 E에게 월급을 지급하거나 가게 경영으로 얻은 수익을 나누어 준 적은 없는 사실, 이 사건 매매계약 당시 피고가 실제 매매대금 교부 없이 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무를 인수하는 것으로 하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하여 추단되는 다음 각 사정들 즉, 원고는 현재 간단한 의사소통도 원활히 이루어지지 않는 상태인 점, 원고의 위와 같은 상태는 정신지체로 평가되었고 정신지체는 통상 18세 이전에 시작하는 발달 장애 상태로서 이 사건 매매계약 당시에도 정신지체 상태였을 것으로 보이는 점, 원고는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 지급받은바 없고, 이 사건 근저당권설정등기로 담보된대출금채무를 사용하였다고 볼 만한 아무런 사정이 없는데, 원고가 이 사건 매매계약당시 위와 같은 사정을 모두 이해하였다면 위와 같은 조건으로 이 사건 매매계약을 체결하였을 것으로 보이지 아니한 점 등을 종합하여 보면, 원고는 법률적 의미나 효과를 이해하지 못하는 의사무능력 상태에서 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 이 사건 매매계약은 무효이고, 이에 따른 이 사건 소유권이전등기 역시 원인무효의 등기라 할 것이다.

다. 따라서 피고는 이 사건 부동산 소유자인 원고에게 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 피고의 예비적 반소에 관한 판단

가. 반소청구원인

피고는 이 사건 부동산 매수 후 2004. 11. 3.까지 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무 원금 100,000,000원, 기발생 이자 27,191,350원, 연체이자 13,417,950원 합계140,609,300원을 모두 변제하였으므로, 원고는 피고에게 부당이득으로 위 변제금을 반환하고 및 이에 대한 변제일 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피고의 반소청구원인에 대한 판단

살피건대, 위에서 인정한 사실에 의하면 이 사건 매매계약 당시 원고와 피고 사이에 피고가 매매대금 지급에 갈음하여 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무금을 변제하기로 약정하였고, 이로써 원고는 이 사건 매매계약 당시 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무액 상당의 이익을 얻었다고 볼 것이므로, 매도인이 매매계약이 무효로 됨에 따라 매매대금 상당의 부당이득반환의무를 부담한다고 보는 이상 원고는 피고에게 이 사건 매매계약 당시의 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무액 상당 금원을 반환할 의무가 있고, 원고가 저당부동산으로 채무 없이 물상보증책임만을 부담하는 물상보증인이라 하여 달리 볼 것은 아니다.

반환범위에 관하여 보건대, 이 법원의 영주중앙새마을금고 이사장에 대한 사실조회회신결과에 의하면, 이 사건 매매계약일에 가까운 2004. 1. 16. 이 사건 근저당권설정등기의 피담보채무의 원금은 100,000,000원, 정상이자 5,852,050원 및 연체이자 4,523,990원, 2004. 1. 16.부터 2004. 2. 15.까지는 정상이자 679,450원이 남아 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고에게 110,485,628원[=100,000,000원+5,852,050원+109,588(=679,450×5/31)+4,523,990원] 및 이에 대한 지연손해금으로 원고가 부당이득반환을 구하는 이 사건 반소장 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2015. 12. 1.부터 원고가 이 사건 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2016. 2. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고 이를 초과하는 범위에서 지급을 구하는 피고의 청구는 이유 없다.

2) 원고의 주장 등에 관한 판단

원고는 이에 대하여 피고의 부당이득반환청구권은 최종 변제일인 2004. 11. 3.부터 10년이 초과하여 소멸되었다고 주장하나, 소멸시효는 객관적으로 권리가 발생하고 그 권리를 행사할 수 있는 때로부터 진행한다고 보아야 할 것이고, 피고로서는 이 사건 매매계약 무효로 이 사건 소유권이전등기가 말소되기까지는 법률상 원고에 대하여 부당이득을 취하였음을 이유로 반환을 구할 수는 없다 할 것이어서 원고의 소멸시효항변은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 예비적 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정덕기

부 동 산 목 록

1. 경상북도 영주시
전 1286㎡

2. 경상북도 영주시
답 1659㎡

3. 경상북도 영주시
임야 30545㎡

