

대전지방법원 공주지원 2018. 6. 28 선고 2017가단20646 판결 [소유권이전등기 등 말소청구]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. 논산계룡농업협동조합

변론 종결 2018. 6. 7.

판결 선고 2018. 6. 28.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게 공주시 C 전 222㎡에 관하여,

가. 피고 B은 대전지방법원 공주지원 2017. 2. 27. 접수 제5900호로 마친 소유권이전등기의,

나. 피고 논산계룡농업협동조합은 대전지방법원 공주지원 2017. 2. 27. 접수 제5901호로 마친

근저당권설정등기 및 대전지방법원 공주지원 2017. 2. 27. 접수 제5902호로 마친

지상권설정등기의,

각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 2. 22. 피고 B에게 공주시 C 전 222㎡(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 500만 원에 매도(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)하고 대전지방법원 공주지원 2017. 2. 27. 접수 제5900호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 피고 B은 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마친 직후 피고 논산계룡농업협동조합에 대전지방법원 공주지원 2017. 2. 27. 접수 제5901호로 채권최고액3,250만 원의 근저당권설정등기 및 대전지방법원 공주지원 2017. 2. 27. 접수 제5902호로 지상권설정등기를 각 마쳐주었다.

다. 한편, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 부동산의 공시지가는 24,397,800원이고, 피고 B은 이 사건 부동산의 거래가액을 4,500만 원으로 신고하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 원고는 지적장애인으로 의사무능력자 또는 행위무능력자이므로 이 사건 매매계약은 무효이다.

나. 원고가 의사무능력자 또는 행위무능력자가 아니라고 하더라도, 피고 B은 원고가 지적장애인임을 이용하여 시가 등을 속여 매매계약을 체결하였으므로, 사기를 이유로 이를 취소한다. 사기에 해당하지 않더라도 원고는 이 사건 부동산의 시가 및 소유관계를 착오하여 매매계약을 체결하였으므로, 착오를 이유로 이를 취소한다.

다. 이 사건 매매계약이 무효 · 취소가 되면 피고 B이 피고 논산계룡농업협동조합에게 마쳐준 이 사건 부동산에 관한 근저당권설정등기 및 지상권설정등기도 무효이다.

라. 따라서 피고 B은 위 소유권이전등기를, 피고 논산계룡농업협동조합은 위 근저당권설정등기와 지상권설정등기를 각 말소하여야 한다.

3. 판단

가. 매매계약 무효 주장에 관하여

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(대법원 2002. 10.11. 선고 2001다10113 판결 등 참조). 갑 제5, 6, 7, 9, 12호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함, 이하 같음)의 각 기재에 의하면, 원고가 이 사건 매매계약 체결 이후 국립공주병원에 방문하여 2017. 4. 17. 실시한 지능검사에서 지능지수(IQ) 46, 사회성숙도 수치 56을 기록한 사실, 원고는 2017. 6. 30. 지적장애 3급으로 등록된 사실, 원고의 지인들이 원고에 대하여 경제관념이 없는 등 지적 수준이 낮다고 진술하고 있는 사실이 인정된다.

그러나 한편, 갑 제6, 13호증, 을가 제1 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고는 고등학교를 졸업한 후 현재까지과일가게 등에 근무하며 스스로 경제생활을 해온 것으로 보이는 점, 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 법무사 D에게 부동산매도용 인감증명서를 직접 발급받아 제출하고 본인 확인 서류에 자필로 기재하고 서명한 점, 이 사건 부동산의 매매대금을 정함에 있어서 위 부동산에 차량이 통행할 수 없고 피고 B이 위 부동산 위에 있는 원고친척의 분묘 2기를 이장하는 비용을 부담한다는 것이 고려된 것으로 보이는 점, 피고B은 원고에게 이 사건 부동산의 매매대금으로 국가와 공주시의 압류금액을 공제하고 남은 30만 원을 지급한 점, 원고는 피고 B과 그 남편 E을 준사기 혐의로 고소하였으나, 담당 검사는 원고가 이 사건 매매계약에 따른 피해를 주장하며 국립공주병원에 방문하였고 지능검사 중에 '모른다'거나 '하고 싶지 않다'고 말하여 위 지능검사 결과를 그대로 믿기 어렵다는 이유 등으로 피고 B과 E에 대하여 혐의없음(증거불충분) 처분을 하였고, 이에 대한 원고의 항고가 받아들여져 재기수사명령이 내려졌으나, 재수사 담당검사 역시 같은 이유로 혐의없음(증거불충분) 처분을 한 점 등을 종합하면, 위 인정사실만으로 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 의사무능력자라거나 행위무능력자라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 매매계약 취소 주장에 관하여

피고 B이 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 부동산의 정당한 거래가 격을 고지하지 아니하였다는 사정만으로 이를 기망행위에 해당한다고 보기 어렵고, 그밖에 원고가 이 사건 매매계약에 관한 사실관계를 기망하였다고 볼 만한 증거는 없다. 따라서 원고는 사기를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다.

또한 토지매매에 있어서 시가에 관한 착오는 토지를 매수하려는 의사를 결정함에 있어 그 동기의 착오에 불과할 뿐 법률행위의 중요부분에 관한 착오라 할 수 없고(대법원 1985. 4. 23. 선고 84다카890 판결 등 참조), 원고의 주장처럼 이 사건 부동산이 원고가 아닌 그 친척의 소유라고 볼 만한 증거는 없을 뿐만 아니라, 설령 그렇게 보더라도 원고가 소유관계를 착오하고 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 만한 증거도 없으므로, 원고는 위와 같은 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다.

그러므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 매매계약은 유효하므로 이와 다른 전제에 선 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이지웅