

서울고등법원 2020. 7. 10 선고 2019나2023860 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

피성년후견인이므로 법정대리인 성년후견인 법무법인(유한) P

소송대리인 변호사 윤석상, 유성연

피고, 피항소인 1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 이민호

변론 종결 2020. 5. 27.

판결 선고 2020. 7. 10.

제 1 심 판결 서울남부지방법원 2019. 4. 23. 선고 2018가합109340 판결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 피고 B은 원고에게,

가. 별지 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 각 35.91/100 지분에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2014. 12. 10. 접수 제58983호로 마친 소유권이전등기의,

나. 별지 목록 제2, 5, 7항 기재 각 부동산 중 각 1/16 지분에 관하여, 별지 목록 제3, 6항 기재 각 부동산 중 각 1/20 지분에 관하여, 별지 목록 제4항 기재 부동산중 17.625/282 지분에 관하여 각 서울남부지방법원 등기국 2015. 12. 2. 접수 제80039호로 마친 소유권이전등기의,
각 말소등기절차를 이행하라.

3. 피고 주식회사 C은 원고에게,

가. 별지 목록 제6항 기재 부동산 중 3.3/430 지분에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2015. 6. 12. 접수 제36368호로 마친 소유권이전등기의,

나. 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산 중 각 7/400 지분에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2015. 12. 2. 접수 제80038호로 마친 소유권이전등기의,

다. 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산 중 각 14/400 지분에 관하여 서울남부지방법원 등기국 2017. 4. 21. 접수 제90320호로 마친 소유권이전등기의,
각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결문의 해당 부분과 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결문 제3면 [표] 아래에 다음과 같은 기재를 추가한다.

『다. 원고는 2018. 10. 23. 서울가정법원에 2018느단53599호로 원고 본인에 대한

성년후견인선임심판을 청구하였고, 피고 B은 2019. 8. 30. 위 법원에 2019느단53188호로 원고에

대한 한정후견개시심판을 청구하였다. 위 법원은 2019. 11. 15. 원고에 대한 성년후견을 개시하고 성년후견인으로 법무법인(유한) P을 선임하였으며, 위 심판은 2019. 12. 7. 확정되었다1).』

○ 제1심 판결문 제4면 제1행의 "다툼 없는 사실 갑 제1호증의 1 내지 9, 갑 제2호증의 각 기재"를 "다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제45, 67호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 가지번호를 특정한 경우를 제외하고는 같다)의 각 기재"로 고친다.

2. 원고의 주장 요지

가. 원고는 피고 B와 사이에 별지 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 '피고 B의 지분'에 관하여 각 증여계약(이하 '이 사건 증여계약'이라 한다)을 체결하거나 피고들과 사이에 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산 중 각 '피고 B의 지분' 및 '피고 회사의 지분'에 관하여 각 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결한 사실이 없다.

나. 이 사건 증여계약 및 매매계약은 그 의미 내지 효과를 제대로 인식하지 못하는 원고의 의사무능력 상태에서 체결된 것이거나, 원고의 정신적 또는 심리적인 궁박 및 경솔한 상태를 이용하여 체결된 불공정한 법률행위로서 모두 무효이며, 적어도 피고들이 원고의 위와 같은 상태를 이용하여 원고를 기망하여 이 사건 증여계약 및 매매계약을 체결한 것이므로 사기에 기한 법률행위로서 이를 취소한다. 다. 또한 피고들은 원고에게 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금을 지급한 사실이 없으므로, 이에 원고는 이 법원에서 제출한 2019. 10. 8.자 준비서면의 송달로써 이 사건 매매계약을 모두 해제한다. 라. 위와 같은 이유로 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 청구취지 기재와 같은 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 증여계약 및 매매계약의 부존재 여부

당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제1 내지 6, 13, 16, 17, 20, 21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고와 피고들 사이에 이 사건 증여계약 및 매매계약에 관한 각 계약서가 작성되었고, 위 각 계약서에 날인된 원고의 인영은 원고의 인감도장의 인영과 동일한 사실, ② 별지 목록 제8, 9항 기재 각 부동산에 관한 2014.12. 10.자 소유권이전등기신청 서류와 관련하여

서울남부지방법원 등기국 등기관이 작성한 확인조서에는 원고의 우무인이 날인되어 있고 원고에 대하여 '키 152cm의 둥근얼굴로 이목구비가 또렷함'이라는 취지의 특기사항이 기재되어 있으며, 원고 본인 발급의 2014. 10. 11.자 인감증명서 및 원고의 주민등록증 사본이 첨부된 사실, ③ 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관한 2015. 6. 12.자 소유권이전등기신청 서류와 관련하여 원고 본인 발급의 2015. 5. 13.자 부동산매도용 인감증명서가 첨부된 사실, ④ 별지 목록제1 내지 7항 기재 각 부동산에 관한 2015. 12. 2.자 소유권이전등기신청 서류와 관련하여 원고 본인 발급의 2015. 9. 10.자 부동산매도용 인감증명서가 각 첨부된 사실, 5원고는 2015. 12. 23. 양천세무서에 제출한 '토지 매매로 인해 원고의 지분이 29.93%에서 23.3%로 줄었으며, 피고 B 지분 4.16%, 피고 회사 지분이 1.47% 만큼 늘어났음을 확인하며 지분변경의 계산에 대하여 동의한다.'는 내용의 지분변동 확인서에 서명한 사실, ⑥ 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산에 관한 2017. 4. 21. 소유권이전등기신청 서류와 관련하여 서울남부지방법원 등기국 등기관이 작성한 확인조서에는 '본인은위 등기의무자와 동일인임을 확인합니다. A'이라는 취지가 원고의 필적으로 기재되어있고, 원고 본인 발급의 2017. 4. 21.자 인감증명서 및 원고의 주민등록증 사본이 첨부된 사실이 각 인정된다.

위 인정사실에 비추어 보면, 원고와 피고들과 사이에 이 사건 증여계약 및 매매계약이 체결된 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 증여계약 및 매매계약이 부존재한다는 원고의 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 증여계약 및 매매계약의 무효 여부

1) 의사무능력 여부

가) 의사능력이란 자신의 행위의 의미나 결과를 정상적으로 인식하고 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력 내지 지능으로서, 특히 어떤 법률행위를 함에 있어서는 그 행위의 일상적인 의미뿐만 아니라 법률적인 의미나 효과에 대하여도 이해할 수있는 능력이어야 하므로, 그러한 의사능력의 유무는 구체적 법률행위에 있어 개별적으로 판단되어야 할 것이다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다10113 판결, 대법원 2006.9. 22. 선고 2006다29358 판결 등 참조).

나) 이 사건으로 돌아와 살피건대, 갑 제30 내지 34호증, 을 제45, 67호증의 각기재에 의하여

인정되는 다음의 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 증여계약 및 매매계약 체결 당시(2014. 11. 20.부터 2016. 6. 28.까지) 원고가 의사무능력 상태에 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 의사무능력 주장은 이유 없다.

① 원고는 2009. 11.경 기억력 저하, 언어능력 장애 등으로 Q병원에 내원한 적이 있었고, 2012. 9. 17.경 Q병원에서 실시한 신경심리검사에서 다영역 기억상실형경도인지장애가 의심되기는 하였으나, 위 신경심리검사 당시 원고의 일시적·지속적주의집중능력, 이름대기 검사수행능력을 제외한 언어능력, 계산능력, 시공간 구성능력등은 정상수준으로 평가되었고, 간이정신상태 검사점수도 정상 범위(만점 30점 기준 24점 이상)를 초과하는 26점으로 평가되었다.

② 원고는 2015년경부터 2016년경까지 낙상 및 허리압박골절, 고혈압, 급성뇌경색, 빈혈 등으로 지속적으로 치료를 받기는 하였으나, 위와 같은 병력이 이 사건 증여계약 및 매매계약 당시 의사능력을 저해할 정도의 것이라고 보기 어렵다.

③ 원고는 2019. 11. 15. 서울가정법원으로부터 성년후견개시심판을 받았는데, 위 사건에서 실시된 원고에 대한 2019. 4. 8.자 정신감정결과 '원고는 2018. 8.경 무렵부터 특히 인지기능이 떨어진 것 같고 과거에 치매진단을 받거나 그에 따른 치매약물을 복용한 적은 없다. 그러나 2019. 3. 30.경 실시한 간이정신상태 검사점수가 정상 범위(만점 30점 기준 24점 이상)에 미달하는 23점으로 경도 수준의 인지기능저하가 있는 것으로 평가되는 등 원고는 정신감정 당시 기본적인 자기의사결정 및 사무처리 등은 가능한 상태이나 고령의 나이로 인하여 고도의 인지기능이 필요한 영역에서의 사무처리 등에 타인의 도움이 필요하다'는 취지로 최종 평가되었다.

2) 불공정한 법률행위 여부

가) 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 궁박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니라 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 '궁박'이라 함은 '급박한 곤궁'을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적

또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, 당사자가 궁박한 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 여러 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 궁박한 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 민법 제104조에 규정된 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다53457 판결 등참조).

나) 위 1)항에서 살핀 여러 사실 내지 사정들에 비추어, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 증여계약 및 매매계약 체결 당시 정신적 또는 심리적인 궁박 및 경솔한 상태에 있었고, 피고들이 원고의 궁박, 경솔, 무경험을 이용하려는 폭리행위의 악의를 가지고 있었다는 점 등을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 증여계약 및 매매계약이 불공정한 법률행위에 해당하여 무효라는 원고의 주장도 이유 없다.

다. 이 사건 증여계약 및 매매계약의 사기취소 여부

위 나. 항에서 살핀 여러 사실 내지 사정들에 비추어, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 원고를 기망하여 이 사건 증여계약 및 매매계약을 체결한 것이라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 사기취소 주장은 이유 없다.

라. 이 사건 매매계약의 해제 여부

1) 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제11호증의 2, 을 제12, 16, 17, 19, 20, 21, 86, 88, 89호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사실 내지 사정에 비추어, 피고들은 원고에게 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금을 모두 지급하였다고 인정된다.

① 원고는 2015. 5. 13. 피고 회사에 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관한 3.3/430 지분을 대금 18,288,000원으로 정하여 매도하였고, 피고 회사는 2015. 5. 15. 원고의 SC은행 계좌(R)로 위 대금 전부를 입금하였다.

② 원고는 2015. 8. 31. 피고 B에게 별지 목록 제2 내지 7항 기재 각 부동산 중 각 '피고 B의 지분'을 대금 643,900,000원으로 정하여 매도하면서, 계약금으로 240,366,550원, 잔금으로 403,533,450원을 각 지급받기로 정하였다. 이에 따라 피고 B은 2015. 8. 31. 원고에게 부과된 증여세 240,366,550원을 대신 납부하는 방법으로 위계약금을 지급하였고, 2016. 1. 8. 잔금 403,533,450원을 원고의 국민은행 계좌(S)로 입금하였다.

③ 원고는 2015. 9. 30. 피고 회사에 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산중 각 7/400 지분을 대금 209,000,000원으로 정하여 매도하면서, 계약금으로 31,487,490원, 잔금으로 177,512,510원을 각 지급받기로 정하였다. 이에 따라 피고 회사는 원고의 위 국민은행 계좌로 2016. 1. 7. 계약금 31,487,490원, 2015. 12. 31. 잔금177,512,510원을 각 입금하였다.

④ 원고는 2016. 6. 28. 피고 회사에 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산중 각 14/400 지분을 대금 430,406,200원으로 정하여 매도하면서, 계약금으로 43,406,200원, 중도금으로 174,302,230원, 잔금으로 212,697,770원을 각 지급받기로 정하였다. 이에 따라 피고 회사는 원고의 위 국민은행 계좌로 2016. 6. 28. 계약금43,406,200원, 2016. 8. 29. 중도금 174,302,230원, 2017. 4. 24. 잔금 212,697,770원을각 입금하였다.

⑤ 원고는 이 사건 매매계약 이후 피고들에게 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이 사건 매매계약 체결 이후부터 이 사건 소제기 이전까지 피고들에게 매매대금의 지급을 독촉한 사실도 없으며, 원고는 제1심에서 매매대금 미지급 사실에 대하여는 주장하지않았다가 이 법원에서 제출한 2019. 10. 8.자 준비서면을 통해서야 비로소 피고들이 매매대금을 미지급하였다고 주장하기 시작하였다.

2) 이에 대하여 원고는 2015. 8. 31. 피고 B과 체결한 별지 목록 제2 내지 7항 기재 각 부동산 중 각 '피고 B의 지분'에 관한 매매잔금 403,533,450원의 출처가 피고 B의 돈이 아니라 원고와 피고 B 등의 공유물인 별지 목록 제8항 기재 부동산을 T 주식회사에게 임대하여 받은 임대차보증금인 점, 피고들이 원고에게 지급하였다는 이 사건매매계약상 매매대금의 출처가 불분명한 점 등에 비추어 피고들은 실제 원고에게 이 사건 매매계약상 매매대금을 지급한 사실이 없고 단지 그 외관만을 만든 것에 불과하다고 주장한다.

살피건대 원고의 주장과 같이 피고 B이 별지 목록 제8항 기재 부동산을 비롯한 공유물에 관한

임대차보증금 등 임대수익을 원고 등 공유자들에게 배분하지 아니한 채이 사건 매매계약상 매매대금으로 사용하였다고 하더라도, 원고 등 공유자들이 피고 B을 상대로 부당이득반환청구를 하는 것과 별개로, 위와 같은 사유를 들어 피고 B이 매매대금을 지급하지 않은 것으로 보기는 어렵다(오히려 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제65, 84호증의 각 기재에 변론 전체 취지를 종합하면, ① 원고와 피고 B은 2015.9. 11. T 주식회사와 별지 목록 제8항 기재 부동산을 임대차보증금 500,000,000원으로정하여 임대하는 계약을 체결하면서, T 주식회사에 임대차보증금의 120%에 상당하는 금액을 담보하기 위한 1순위 근저당권을 설정하기로 약정한 사실, ② 피고 B은 2015.9. 16. 그 소유의 서울 영등포구 U 대 573.9㎡에 관하여 근저당권자 T 주식회사, 채권최고액 600,000,000원인 제1순위 근저당권을 설정하여 준 사실, ③ 피고 B은 위와 같이 그 소유의 토지를 담보로 제공하였기에 피고 T 주식회사로부터 임대차보증금500,000,000원을 단독으로 취득한 뒤 위 돈 중 403,533,450원으로 별지 목록 제2 내지7항 기재 각 부동산 중 각 '피고 B의 지분'에 관한 매매잔금을 지급하였고, 원고도 이에 대하여 별다른 이의를 제기하지 아니한 사실이 인정되고, 이러한 사실관계에 비추어 피고 B이 별지 목록 제2 내지 7항 기재 각 부동산 중 각 '피고 B의 지분'에 관한 매매잔금을 지급하지 않은 채 그 외관만을 만든 것이라고 단정할 수 없다). 나아가 피고들이 지급한 매매대금의 출처가 불분명하다는 사정 역시 피고들이 매매대금을 지급하지 않았다는 점에 대한 근거로 보기 어렵다. 따라서 피고들이 이 사건 매매계약상매매대금을 지급한 사실이 없음을 전제로 한 원고의 이 사건 매매계약 해제 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다.제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고 원고의 피고들에 대한 항소는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상우, 판사 송석봉, 판사 김유경

별지

목 록

1. 서울특별시 양천구 D 대 165㎡
2. 서울특별시 양천구 E 대 165㎡
3. 서울특별시 양천구 F 대 165㎡
4. 서울특별시 양천구 G 대 282㎡
5. 서울특별시 양천구 H 대 438㎡
6. 서울특별시 양천구 I 대 430㎡
7. 서울특별시 양천구 J 대 427㎡
8. 서울특별시 양천구 I의 7필지 K빌딩 L동

[도로명주소] 서울특별시 양천구 M

위 지상

일반철골구조 평스라브지붕

6층 근린생활시설, 업무시설

지하1층 514.78㎡

지하1층 131.7㎡

지하1층 73.96㎡

지하1층 28.14㎡

1층 317.38㎡

1층 122.77㎡

1층 52.91㎡

2층 489.75㎡

3층 535.66㎡

4층 535.66㎡

5층 535.66㎡

6층 343.66㎡

옥탑1 31.5㎡(연면적제외)

옥탑2 40.95㎡(연면적제외)

부1 1층 48.28㎡

9. 서울특별시 양천구 I외 7필지 K빌딩 N동

[도로명주소] 서울특별시 양천구 O

위 지상

일반철골구조 평스라브지붕

6층 근린생활시설, 운동시설, 교육연구시설

1층 367.14㎡

2층 631.41㎡

3층 638.3㎡

4층 325.8㎡

4층 248.28㎡

5층 638.3㎡

6층 345.34㎡

옥탑1 79.25㎡(연면적제외)

옥탑2 65.57㎡(연면적제외)

부2 지1 12.9㎡(연면적제외)

부2 1층 45.47㎡

끝.

1) 성년후견인 법무법인(유한) P은 원고를 대리하여 이 사건에 관한 소송대리인을 선임하는 행위를 허가 받았고(서울가정법원 2020. 2. 6.자 2020느단50253 심판), 이후 원고가 이 사건에서 선임한 기존 소송대리인의 선임행위와 기존 소송행위 등 일체를 추인하고 그 추인행위에 대하여

허가받았다(서울가정법원 2020. 3. 6.자 2020느단50831 심판).