

서울중앙지방법원 2017. 8. 23 선고 2017가합516457 판결 [소유권이전등기 등 말소등기청구의
소]

전 문

원 고 A

피성년후견인이므로 법정대리인 성년후견인 사단법인 한국성년후
견지원본부 B

피 고 1. C

2. D

3. 주식회사 하나은행

변론 종결 2017. 7. 12.

판결 선고 2017. 8. 23.

주 문

1. 피고 C, D는 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산의 각 3/8 지분에 관하여, 서울중앙지방법원 등기국2015. 12. 4.
접수 제351144호로 마친 각 지분이전등기의,

나. 별지 목록 제2 내지 6항 기재 각 부동산의 각 1/2 지분에 관하여, 서울중앙지방법원 등기국
2015. 12. 4. 접수 제351144-2호로 마친 각 소유권이전등기의, 각 말소등기절차를 이행하라.

2. 피고 주식회사 하나은행은 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산의 각 3/8 지분에 관하여, 서울중앙지방법원 등기국2016. 2. 24.

접수 제37437호로 마친 근저당권설정등기 및 서울중앙지방법원 등기국 2016. 2. 24. 접수

제37438호로 마친 근저당권설정등기의,

나. 별지 목록 제2 내지 6항 기재 각 부동산의 각 1/2 지분에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2016.

2. 24. 접수 제37437호로 마친 각 근저당권설정등기 및 서울중앙지방법원 등기국 2016. 2. 24.

접수 제37438호로 마친 각 근저당권설정등기의, 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 피고들의 부담으로 한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 1968. 12. 27. E과 혼인하여 그 사이에 딸 F, G, 아들 피고 C를 두었고, 피고 D는 피고 C의 배우자이다. 별지 목록 제1항 기재 부동산은 토지(이하 '이 사건토지'라 한다)이고, 제2 내지 6항 기재 부동산은 원고가 이 사건 토지 위에 건축한 다세대주택의 각 구분건물(이하 '이 사건 각 구분건물'이라 한다)이다.

○ 이 사건 토지에 관하여 1978. 5. 1. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2005. 4. 25. 이 사건 토지의 1/4 지분에 관하여 E 앞으로 2005. 4. 22. 자 증여를 원인으로 한 소유권일부이전 등기가 마쳐졌다. 또한 이 사건 각 구분건물에 관하여 2005. 11. 29. 원고 앞으로 각 소유권보존등기가 마쳐졌다.

2015. 11. 21. 원고와 E을 증여자로 피고 C, D를 수증자로 하여, 이 사건 토지에 관하여 원고(3/4

지분)와 E(1/4 지분)의 각 보유지분의 절반씩을, 그리고 원고의 단독소유로 되어 있는 이 사건 각 구분건물들에 관하여 각 1/2 지분씩을, 각 피고 C, D에 게 증여하는 내용의 증여계약서가 작성되었다(위 증여계약서가 표상하는 계약을 이하 '이 사건 증여계약'이라 한다).

○ 이 사건 증여계약을 원인으로 하여, 피고 C, D는 2015. 12. 4. 이 사건 토지에 관하여 원고 몫의 3/4지분 중 각 3/8 지분씩을, E 몫의 1/4지분 중 각 1/8지분씩을, 이 사건 각 구분건물에 관하여 각 1/2 지분씩을, 자신들 앞으로 이전하는 내용의 지분이 전등기(이하 '이 사건 각 지분이전등기'라 한다)를 마쳤다.

○ 피고 주식회사 하나은행(이하 '피고 하나은행'이라 한다)은 2016. 2. 24. 서울중앙지방법원 등기국 접수 제37437호로 이 사건 토지 및 각 구분건물의 피고 D 보유 지분을 공동담보로 하여, 채무자 피고 D, 근저당권자 피고 하나은행, 채권최고액 144,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를, 같은 등기국 접수 제37438호로 피고 C 보유 지분을 공동담보로 하여, 채무자 피고 C, 근저당권자 피고 하나은행, 채권최고액 144,000,000원으로 하는 근저당권설정등기를 각 마쳤다(이하 '이 사건 각 근저당권설정등기'라 한다).

○ 원고의 둘째 딸인 G은 2015. 11. 27. 서울가정법원에 2015느단31524호로 원고에 대한 성년후견 개시 심판 청구를 하였고, 위 법원은 2016. 7. 27. 원고가 '정신적 제약으로 인하여 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 사실을 인정할 수 있다'는 이유로 원고에 대한 성년후견을 개시하되, 다만 원고의 자녀들 사이에 재산 및 신상을 둘러싸고 갈등이 있는 점 등을 고려하여 사단법인 한국성년후견지원본부를 성년후견인으로 선임하는 내용의 심판(이하 '이 사건 후견 심판'이라 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 증여계약은 당시 원고가 알츠하이머 치매 증세로 의사소통이 불가능하고 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 의사무능력 상태에서 체결되었으므로 무효이고, 따라서

무효인 증여계약을 원인으로 마쳐진 이 사건 각 이전등기와 그에 터 잡아 마쳐진 피고 하나은행을 권리자로 하는 이 사건 각 근저당권설정등기는 모두 원인무효의 등기로 말소되어야 한다.

나. 인정사실

아래 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제3, 4, 5, 7, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

- 1) 원고는 2002년경부터 성격의 변화가 감지되고 방향 감각이 저하되는 등 치매증상이 발현하기 시작하여, 2004. 2. 12. 실시한 자기공명영상(MRI) 검사에서 알츠하이 머형 치매에 부합하는 소견이 나타났으며, 그 뒤 지속적으로 약물치료 등을 받아 오던중 2012년경부터는 인지능력 저하가 뚜렷하고 불면증, 망상, 초조, 공격적인 행동 등이 심해져 2012. 11.경부터 현재까지 경기도노인전문용인병원(이하 '용인병원'이라 한다)에서 입원 치료를 받는 중이다.
- 2) 용인병원에서 작성한 의무기록에는 2015. 6.경부터 이 사건 증여계약의 체결시점인 2015. 11.경에 이르기까지 다수에 걸쳐 원고가 '엉뚱한 말씀을 한다'거나 '질문에 알아듣기 힘든 말로 얼버무린다'고 기록되어 있고, 세 단어를 말해주었을 때 그 중하나도 기억을 못하고, 간병인을 배우자로 생각하는 듯한 행동을 하였다고 기재되어있다.
- 3) 이 사건 증여계약 체결로부터 약 1개월 전인 2015. 10. 28. 용인병원에서 실시된 간이정신상태검사(MMSE) 결과, 원고는 '올해는 몇 년도입니까' 등의 일상적인 질문10개를 모두 틀리게 답변하였고, '종이를 오른손으로 받아서 반으로 접은 다음 무릎 위에 올려 놓으라'는 지시사항을 제대로 수행하지 못하는 등 위 검사에서 총점 30점에서 2점을 획득하였다.
- 4) 이 사건 후견 심판이 진행중이던 2016. 3. 30.부터 2016. 4. 15.까지 국립정신건강센터에서 실시한 입원 감정 결과, 원고는 일상생활에서 많은 도움이 필요하고 특히 소지품 및 금전관리나 적절한 구매 행위 관점에서 '전적인 도움이 필요'한 것으로 나타났으며, 사람에 대한 지남력은 손상된 상태로서 타인과 의미 있는 의사소통은 불가능하며, 심각한 수준의 이해 및 판단력 장애가 있어서 종합적으로 보면 '정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여되어 있는 것'으로 평가되었다.

5) 서울가정법원 조사관 H이 2016. 4. 26. 원고가 입원해 있는 병원으로 출장조사한 뒤 작성한 보고서에 따르면, 원고는 발음이 불분명하고 중얼거리는 모습으로 내용을 알아 듣기 어려웠고, 식사 여부를 묻는 간단한 질문에 대해서도 눈에 떨 정도로 엉뚱한 소리와 문맥에 맞지 않는 이야기를 하는 모습이 관찰되었다.

다. 판단

위 인정사실들로부터 추론할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고는 2015. 6.경부터 이듬해 4월경까지 알츠하이머성 치매로 인하여 정상적인 사무를 처리할 능력이 없었던 상태가 지속되었던 것으로 보이는 점, ② 이 사건 증여계약에 관한 서류가 작성된 2015. 11. 21. 무렵에도 사람을 잘 알아보지 못하고 의미 있는 대화를 할 수 있는 능력이 되지 않는 등에 치매 상태가 특별히 개선되지 아니하였고, 그 시점 전후와 비교하였을 때 의미 있는 변화가 있었던 것으로는 보이지 않는 점, ③ 피고들의 주장과 같이 설령 원고가 과거에 이 사건 토지와 각 구분건물을 손자인 이진우에게 주고 싶어하였다고 하더라도, 위와 같은 원고의 상태에 비추어 볼 때, 이 사건 증여계약 체결 당시 원고가 '타인에게 자신의 재산을 증여한다'는 것의 의미를 제대로 이해하고 계약서를 작성하였다고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 증여계약은 원고의 의사무능력 상태에서 체결되어 무효라고 봄이 상당하다.

라. 소결

따라서, 무효인 증여계약을 원인으로 마쳐진 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 피고 C, D 앞으로의 지분이전등기 및 소유권이전등기는 원인 무효로 말소되어야 하고, 나아가 피고 C, D가 정당한 권리자임을 전제로 마쳐진 피고 하나은행 명의의 근저당권설정등기 역시 모두 무효로서 말소되어야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용할 것이어서, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 설민수, 판사 박설아, 판사 차기현

<별지>

부동산의 표시

1. 서울특별시 강남구 대 405.5㎡

2. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강남구
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 4층
 공동주택(다세대주택)
 1층 21.6㎡
 2층 221.76㎡
 3층 221.76㎡
 4층 142.8㎡
 옥탑층 16.32㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: 제2층 제200호
 구 조: 철근콘크리트구조
 면 적: 46.98㎡

3. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강남구
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 4층
 공동주택(다세대주택)
 1층 21.6㎡
 2층 221.76㎡
 3층 221.76㎡
 4층 142.8㎡
 옥탑층 16.32㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: 제2층 제201호
 구 조: 철근콘크리트구조
 면 적: 56.88㎡

4. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강남구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 4층

공동주택(다세대주택)

1층 21.6㎡

2층 221.76㎡

3층 221.76㎡

4층 142.8㎡

옥탑층 16.32㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: 제2층 제202호

구 조: 철근콘크리트구조

면 적: 56.88㎡

5. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강남구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 4층

공동주택(다세대주택)

1층 21.6㎡

2층 221.76㎡

3층 221.76㎡

4층 142.8㎡

옥탑층 16.32㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: 제3층 제301호

구 조: 철근콘크리트구조

면 적: 103.86㎡

6. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강남구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 4층

공동주택(다세대주택)

1층 21.6㎡

2층 221.76㎡

3층 221.76㎡

4층 142.8㎡

옥탑층 16.32㎡(연면적제외)

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호: 제4층 제401호

구 조: 철근콘크리트구조

면 적: 122.64㎡

- 이 상 -