

서울중앙지방법원 2020. 2. 20 선고 2017가합589523 판결 [소유권이전등기말소청구 등의 소]

전 문

원 고 A

피성년후견인이므로 법정대리인 성년후견인 B

소송대리인 법무법인 낮은

담당변호사 박구진

피 고 1. C

소송대리인 법무법인 서하 담당변호사 조동용

법무법인(유한) 동인 담당변호사 황윤구, 윤여창

2. 주식회사 D

소송대리인 법무법인 자유라이프

담당변호사 유승호, 박기혁, 김선인

3. 주식회사 E

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 황윤구, 윤여창

변 론 종 결 2019. 12. 19.

판 결 선 고 2020. 2. 20.

주 문

1. 원고의 피고 C에 대한 주위적 및 예비적 청구와 피고 주식회사 D, 피고 주식회사 E에 대한 각

청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 C은 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2012. 11. 5. 접수 제254450호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고 주식회사 D은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2013. 4. 22. 접수 제97792호로 마친 근저당권설정등기와 서울중앙지방법원 2013. 6. 17. 접수 제149296호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라. 피고 주식회사 E는 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2014. 7. 15. 접수 제152441호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라. 피고 C은 원고에게 1,000,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 12. 5.부터 별지 목록 제2항 기재 부동산을 원고에게 인도할 때까지 매월 38,316,133원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 지위

원고는 망 F(2018. 12. 28. 사망)과 혼인하여 그 사이에 자녀로 피고 C과 G를 두었다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 등기 경로

1) 원고는 1988. 8. 29. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 별지 목록 제1항 기재 토지를 ‘이 사건 토지’, 제2항 기재 건물을 ‘이 사건 건물’이라 하고, 이들을 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 1988. 8. 27.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 C은 2012. 11. 5. 이 사건 건물에 관하여 2012. 11. 2.자 증여계약(이하 ‘이 사건 증여계약’이라 한다)을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳤다.

3) 피고 주식회사 D(이하 ‘피고 D’이라 한다)은 이 사건 각 부동산에 관하여, ① 2003. 8. 25. 채권최고액 390,000,000원, 채무자 원고인 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 1차 근저당권설정등기’라고 한다)를 마치고, ② 2013. 4. 22. 채권최고액 600,000,000원, 채무자 피고 C인 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 2차 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳤으며, ③ 2013. 6. 17. 채권최고액 600,000,000원, 채무자 원고인 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 3차 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳤다.

4) 피고 주식회사 E는 2014. 7. 15. 이 사건 건물에 관하여 채권최고액 2,000,000,000원, 채무자 피고 C인 근저당권설정등기(이하 ‘이 사건 4차 근저당권설정등기’라고 하고, 이 사건 2 내지 4차 근저당권설정등기를 통틀어 ‘이 사건 각 근저당권설정등기’라고 한다)를 마쳤다.

다. 이 사건 소제기까지의 경위

1) G는 2013. 8. 13. 원고에 대하여 춘천지방법원 속초지원 2013느단123호로 성년후견개시신청을 하였으나, 위 법원은 2014. 11. 25. ‘원고가 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 상태에 있다는 점을 인정하기 어렵다.’라는 이유로 G의 위 신청을 기각하였다.

2) G는 위 1)항 기재 기각결정에 대하여 춘천지방법원 강릉지원 2015브500호로 항고하였는데, 위 법원은 2015. 9. 21. ‘원고가 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 상태에 있고, 원고의 재산을 둘러싸고 G와 피고 C 사이에 다툼이 있어 원고의 권익을 옹호하고 재산을 보존할 필요가 있다.’라는 이유로 원고에 대한 성년후견개시결정을

하고, B를 원고의 성년후견인으로 선임하였다.

3) 원고와 피고 C 및 F이 위 2)항 기재 개시결정에 대하여 대법원 2015스457호로 재항고하였으나, 2016. 1. 29. 원고 등의 재항고가 모두 기각됨으로써 위 2)항 기재 결정이 그대로 확정되었다.

4) 원고의 성년후견인 B는 2017. 10. 20. 춘천지방법원 속초지원 2017느단202호로 소제기의 허가를 받아 2017. 12. 27. 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 4, 제2호증의 1, 2, 제3호증, 제5호증의 1, 2, 제31호증의 4, 제32호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

가. 말소등기청구

원고는 2012. 9. 17.부터 현재까지 정신질환으로 정상적인 의사결정을 하지 못하는 의사무능력 상태에 있다. 따라서 이 사건 소유권이전등기와 이 사건 토지에 관한 이 사건 2차 및 3차 근저당권설정등기는 원고의 의사능력이 흠결된 상태에서 마쳐진 것으로 원인 무효의 등기이다. 또한 무효인 피고 C 명의의 이 사건 소유권이전등기에 터 잡아 이 사건 건물에 관하여 마쳐진 이 사건 2 내지 4차 근저당권설정등기 역시 원인무효의 등기이다. 그러므로 피고들은 원고에게 이 사건 소유권이전등기와 이 사건 각 근저당권설정등기를 말소할 의무가 있다.

나. 금전지급청구

1) 피고 C은 ① 2003. 8. 25. 원고 명의로 피고 D으로부터 300,000,000원을 대출받아 임의로 사용하고 피고 D에 이 사건 1차 근저당권설정등기를 마쳐 주었고, ② 2013. 6. 17. 원고 명의로 피고 D으로부터 500,000,000원을 대출받아 임의로 사용하고 피고 D에 이 사건 3차 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 따라서 피고 C은 원고에게 위 각 대출 원금 및 이에 대한 각 대출일부터 2019. 12. 13.까지의 대출이율에 의한 이자를 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 소유권이전등기가 원인 무효이므로, 피고 C은 원고에게 이 사건 건물의 임료 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 피고 C이 2013. 1. 1.부터 2019. 6. 30.까지 부당이득한 이 사건

건물의 임료 상당액은 합계 3,237,551,699원이고, 같은 기간 동안 위 피고가 원고에게 이 사건 토지에 대한 임료로 지급한 금액은 합계 743,814,200원이므로, 피고 C은 원고에게 2,493,737,499원(=3,237,551,699원 - 743,814,200원)을 반환할 의무가 있다(주위적 청구). 설령 이 사건 소유권이전등기가 무효가 아니라고 하더라도, 피고 C은 원고에게 이 사건 소유권이전등기를 마친 2012. 11. 5.부터 이 사건 토지에 관한 임료를 지급할 의무가 있다. 따라서 피고 C은 2012. 11. 5.부터 2019. 12. 4.까지 이 사건 토지에 관한 적정 임료 상당액인 1,972,826,133원에서 원고에게 실제로 지급한 743,814,200원을 공제한 1,229,011,933원(=1,972,826,133원 - 743,814,200원)을 지급할 의무가 있다(예비적 청구)1) 3) 피고 C은 원고에게 이 사건 토지의 임료 혹은 임료 상당 부당이득반환으로 2019. 12. 5.부터 이 사건 건물을 원고에게 인도할 때까지 매월 38,316,133원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 말소등기청구

1) 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 할 것이다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다10113 판결 참조). 어느 부동산에 관하여 등기가 경료되어 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경료된 것으로 추정되고, 절차와 원인이 부당하다고 주장하는 당사자에게 이를 증명할 책임이 있다(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결, 대법원 2017. 10. 31. 선고 2016다27825 판결 등 참조).

2) 갑 제8호증, 제9호증의 1, 2, 제11호증, 제13호증, 제14호증, 제31호증의 4의 각 기재와 증인 G의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래와 같은 사실이 인정되기는 한다.

① 원고는 1969년 정신분열증으로 1년 이상 입원치료를 받다가 퇴원하였고, 1979년 H정신병원에 입원하여 1년 이상 치료를 받았다.

② 원고는 2012. 9. 17. 속초시 I빌딩 7층에 있는 J의원에서 사회성숙도검사, 간이정신진단검사,

치매척도검사를 받았는데, 당시 사회성숙도검사 점수 SQ 13.32) 간이정신진단검사 점수 15점3), GDS(Global Deterioration Scale) 3단계4) 로 ‘상세불명의 정신분열병, 다발성관절염, 뇌손상, 뇌기능이상 및 신체질환에 의한 정신장애’ 진단을 받았다.

③ 춘천지방법원 강릉지원 2015브500호 항고심절차 계속 중 위 법원의 수명법관 판사 K은 2015. 6. 5. 원고의 정신건강상태를 파악하기 위하여 원고를 심문하였는데, 당시 원고는 현재 자신이 어디에서 무엇을 하고 있는지, 그리고 자신의 신변이나 일상생활 등 매우 기초적인 물음에도 제대로 대답하지 못하였다.

그러나 갑 제11호증, 을가 제2호증, 제3호증의 1, 2, 제4호증, 을나 제1호증의 1, 2, 제2호증의 1 내지 3, 제3호증의 1, 2, 제4호증의 1, 2의 각 기재와 이 법원의 J의원장에 대한 사실조회결과, 피고 C 당사자본인신문결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정하거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 위에서 인정한 사실만으로는, 원고가 2012. 11. 2. 이 사건 증여계약을 체결하고, 2012. 11. 5. 이 사건 소유권이전등기를 마칠 무렵부터 2013. 6. 17. 이 사건 3차 근저당권설정등기를 마칠 때까지 지속적으로 의사무능력상태에 있었다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고는 2004. 1. 14.부터 2014. 3. 18.까지 한 달에 한두 번 정도 J의원에 내원하여 꾸준히 약물치료를 받아왔고, 그 기간 동안 원고의 상태는 대체로 안정적이었다.

② 원고는 당초 자신이 1979년경부터 상시적으로 의사무능력상태였다고 주장하다가, 2018. 6. 25.자 준비서면으로 2004년경부터 의사무능력상태였다고 그 주장을 변경하였으나 다시 2019. 10. 18.자 준비서면으로 2012. 9. 17.부터 의사무능력상태였던 것으로 그 주장을 변경하였다. 그러나 원고는 1987. 11. 9. L 주식회사와 본인 소유의 속초시 M 답 1,472평 외 10필지를 위 회사에 매도하는 내용의 매매계약을 체결할 때는 물론이고 1988. 8. 27. 이 사건 각 부동산을 본인 명의로 매수하는 내용의 매매계약을 체결할 때도 모친, 처인 F, 아들인 피고 C 및 동생인 N과 협의하여 이들의 도움을 받아 법률행위를 하였고, 원고 주장의 위 각 시점에 원고의 정신건강상태가 급격하게 악화되었다고 볼만한 사정은 없다.

③ 원고는 피고 D과 이 사건 1차 및 3차 근저당권설정등기의 피담보채무에 관한 여신거래약정을

체결할 때는 물론이고, 이 사건 1 내지 3차 근저당권설정계약을 체결할 때 및 2016. 8. 26.경 위 1차 근저당권설정등기의 피담보채무에 관한 여신거래약정이 대환될 때에도 그 약정서에 스스로 서명 및 날인을 하였다.

④ 원고가 2015. 9. 21. 춘천지방법원 강릉지원 2015브500호로 성년후견개시결정을 받을 당시 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 상태에 있었다고 하더라도, 그 이전인 이 사건 소유권이전등기, 이 사건 1 내지 3차 근저당권설정등기가 각 마쳐질 무렵에 이미 원고가 그와 같은 상태에 있었다고 단정할 수 없다. 오히려 이 사건 소유권이전등기일에 인접한 2012. 9. 17.을 기준으로 할 때 원고는 경미한 인지장애를 앓고 있고 치매로 보호가 요구되는 상태에 있었을 뿐 의사능력을 완전히 상실한 상태에 있지는 아니하였다고 볼 수 있을 뿐이다.

3) 결국 이와 다른 전제에 선 원고의 피고들에 대한 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 금전지급청구

1) 원고의 위 2의 나. 1)항 기재 청구에 관하여

원고는 이 부분 청구의 법률적 근거를 명확히 밝히지 않고 있다.

다만 원고의 주장처럼 원고가 2003. 8. 25. 원고 명의로 피고 D으로부터 대출받은 300,000,000원을 피고 C이 가져가 사용하고, 피고 C이 2013. 6. 17. 원고 명의로 피고 D으로부터 500,000,000원을 대출받아 사용하였다고 하더라도, 피고 C이 위 각 돈을 원고의 의사에 반하여 임의로 사용하였다는 점에 관하여, 이에 부합하는 듯한 증인 G의 일부 증언은 믿기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 을나 제1호증의 1 내지 3, 제2호증의 1 내지 3, 제3호증의 1, 2의 각 기재와 피고 C 당사자본인신문결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2003. 8.경 피고 D과 대출금액 300,000,000원인 여신거래약정을 체결하고 위 여신거래약정에 따른 채무를 담보하기 위하여 2003. 8. 25.자로 이 사건 1차 근저당권설정등기를 마쳤고, 2013. 6.경 피고 D과 대출금액 500,000,000원인 여신거래약정을 체결하고 위 여신거래약정에 따른 채무를 담보하기 위하여 2013. 6. 17. 이 사건 3차 근저당권설정등기를 마친 사실이 인정될 뿐이다). 따라서 피고 C의 위와

같은 행위가 원고에 대하여 불법행위가 된다면, 피고 C이 원고와의 관계에서 법률상 원인 없이 대출금 상당의 이익을 얻고 있다고 단정하기도 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

2) 원고의 위 2의 나. 2)항 및 3)항 기재 각 청구에 관하여

가) 이 사건 소유권이전등기가 무효라고 볼 수 없음은 위에서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에서 피고 C에 대하여 위 건물에 관한 2013. 1. 1.부터 2019. 6. 30.까지의 임료 상당 부당이득의 반환을 구하는 원고의 주위적 청구는 부당이득의 범위에 관하여 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

나) 이 법원의 O조합장에 대한 2019. 7. 19.자 금융거래정보제출명령회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 피고 C은 이 사건 소유권이전등기 경로 이후 피고 C이 원고에게 원고의 생활비에 해당하는 금액을 이 사건 토지의 임료 명목으로 지급하기로 약정하고, 피고 C이 위 약정에 따라 늦어도 2013. 6. 17.부터 2019. 6. 7.까지 원고에게 매월 8,604,200원에서 15,000,000원가량의 금원을 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 C이 법률상 원인 없이 이 사건 토지의 임료 상당 이득을 얻고 있다고 볼 수 없을 뿐만 아니라 위 토지에 관한 약정 임료가 월 38,316,133원에 이른다고도 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에서 1,229,011,933원의 약정 임료 내지 과거의 부당이득반환을 구하는 원고의 예비적 청구와 장래의 임료 내지 부당이득반환을 구하는 원고의 청구는 모두 이유 없다.5)

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 주위적 및 예비적 청구와 피고 D, 피고 주식회사 E에 대한 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상훈, 판사 김선아, 판사 박종웅

목 록

1. 서울 강남구 P 대 471.1㎡
2. 위 지상 철근콘크리조 연와조 슬래브지붕 5층 근린생활시설
 - 1층 225.91㎡
 - 2층 234.54㎡
 - 3층 234.54㎡
 - 4층 187.96㎡
 - 5층 128.57㎡
 - 지하 342.53㎡. 끝.

1) 원고는 위 1)항 및 2)항 기재 각 청구 중 어느 청구에서 얼마씩을 일부 청구하는지 특정하지 아니한 채 1,000,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 청구하고 있다.

2) SQ가 24 이하인 경우 요보호 정신지체아로 판별할 수 있다.

3) 15~19점 : 확정적 치매

4) 경미한 인지장애(분명한 장애를 보이는 가장 초기 단계. 그러나 숙련된 임상가의 자세한 면담에 의해서만 객관적인 기억장애가 드러남. 새로이 소개받은 사람의 이름을 기억하기 어려울 수 있음. 책을 읽어도 예전에 비하여 기억하는 내용이 적을 수 있음. 단어나 이름이 금방 떠오르지 않는 것을 주위에서 알아차리기도 함. 귀중품을 엉뚱한 곳에 두거나 잃어버린 적이 있을 수 있음. 낯선 곳에서 길을 잃은 적이 있을 수 있음. 임상검사에서는 집중력의 감퇴가 보일 수 있음. 직업이나 사회생활에서 수행능력이 떨어짐을 느낌. 환자는 이와 같은 사실을 부인할 수 있음. 경하거나 중증도의 불안증이 동반될 수 있음. 현재 상태로써 더 이상 해결할 수 없는 사회적 요구에 직면하면 불안증이 증가됨)

5) ‘2012. 11. 5.부터 2013. 6. 16.까지’와 ‘2019. 6. 8.부터 2019. 12. 4.까지’의 각 생활비 상당의 임료는 원고가 이를 청구하지 않고 있으므로, 피고 C이 이를 변제하였는지 여부에 대하여는 더 나아가 판단하지 아니한다.