

서울중앙지방법원 2020. 7. 21 선고 2017가단5123860 판결 [소유권이전등기말소청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 창과방패, 담당변호사 차재승

원고보조참가인B

소송대리인 변호사 박주명

피고C

소송대리인 변호사 구제준

소송복대리인 변호사 권희진

변론 종결 2020. 5. 26.

판결 선고 2020. 7. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이 부담하고, 나머지 부분은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2016. 10. 14. 접수 제212296호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2016. 10. 14. 접수 제212297호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여

서울중앙지방법원 2016. 10. 14. 접수 제212298호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2016. 10. 14. 접수 제212299호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2016. 10. 14. 접수 제212300호로 마친 소유권이전등기의, 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2016. 10. 14. 접수 제212301호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. D은 그 슬하에 E, F, G, H, 원고, 원고보조참가인을 자녀로 두고 있었는데, E는 자녀로 I, J을 둔 상태에서 1980. 5. 15. 사망하였다. 피고는 H의 사실혼 배우자이다.

나. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 개별 부동산을 칭할 때에는 순번에 따라 '이 사건 제○ 부동산'이라 한다)은 D의 소유였는데, 2016. 10. 13. D과 피고 사이에, D이 피고에게 이 사건 제1, 2 부동산을 각 80,000,000원, 이 사건 제3, 4 부동산을 각 90,000,000원, 이 사건 제5, 6 부동산을 각 105,000,000원에 매도하기로 하는 내용의 매매계약서(이하 위 계약을 '이 사건 매매계약'이라 한다)가 작성되었다.

다. D은 2016. 10. 14. 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 피고 앞으로 청구취지 기재 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)를 마쳐 주었다.

라. D(이하 '망인'이라 한다)은 2016. 12. 18. 사망하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 8, 17, 18, 19호증, 을 제1호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 및 원고보조참가인의 주장 요지

이 사건 매매계약은 다음과 같은 사유로 무효이거나 취소되었으므로, 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 피고 명의의 이 사건 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기이다. 따라서 피고는 이 사건 각

부동산의 공유자(망인의 공동상속인)로서 공유물에 관한 보존행위로 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

가. 망인은 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 사실이 없고, 이 사건 매매계약서는 피고와 H에 의하여 위조된 것이다.

나. 망인은 이 사건 매매계약 체결 무렵 치매로 인해 사리구별이나 정상적인 판단이 불가능한 의사무능력 상태에 있었으므로, 위 매매계약은 무효이다.

다. 이 사건 매매계약은 망인으로부터 계약 체결에 관한 대리권을 수여받지 못한 H이 망인을 대리하여 피고와 사이에 체결한 것으로서 무효이다.

라. 피고는 망인이 치매로 인해 정신적으로 궁박한 상태에 있음을 이용하여 폭리를 취할 의사로 시세보다 현저히 낮은 가격에 이 사건 각 부동산을 매수하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결하였다. 따라서 위 매매계약은 민법 제103조의 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 법률행위이거나 민법 제104조의 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이다.

마. 망인은 피고와 H의 기망 또는 강요에 의하여 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이므로, 사기 또는 강박을 이유로 위 매매계약을 취소한다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 존부에 대한 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 망인과 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결되지 않았거나 이 사건 매매계약서가 위조되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 기초사실, 앞서 든 각 증거들, 갑 제9호증, 을 제2호증의 각 기재, 감정인 K의 감정결과, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약서를 작성하는 자리에 피고, H 뿐만 아니라 망인도 참석하였고, 위 매매계약서의 망인 이름 옆에 망인의 인감도장이 날인되어 있는 점, ② 망인은 이 사건 매매계약 체결 전날인 2016. 10. 12. 피고를 매수인으로 기재한 부동산매도용 인감증명서를 직접 발급받았고(위 인감증명서에 기재된 필적은 망인의 평소 필적으로 보인다), 위 인감증명서를 첨부하여 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐진 점, ③ 이 사건 각 소유권이전등기 신청 당시 제출된 확인서면(등기필증 또는 등기완료통지서가 멸실된

경우에 등기의무자의 등기소 출석을 대체하는 서면을 말한다)에는 망인의 우무인이 날인되어 있고 망인의 주민등록증 사본도 첨부되어 있었던 점, ④ 피고는 자신이 승계하기로 한 이 사건 각 부동산에 대한 임대차보증금 합계 205,000,000원을 제외한 나머지 매매대금 345,000,000원을 2016. 10. 17. 망인의 계좌로 송금한 점, ⑤ 이 사건 각 부동산의 2016. 12. 18. 기준 시가가 701,300,000원(관련사건인 이 법원 2017가단5226226호 사건의 시가감정축택결과 참조)으로 평가되었는바, 이 사건 매매계약의 매매대금(합계 550,000,000원)이 시세보다 현저히 낮다고 보기 어렵고, 설령 시세보다 저렴한 가격에 매매계약이 체결되었다고 하더라도 가족 간의 거래라는 점을 고려할 때 그것이 망인의 의사에 반하는 것이라고 단정하기도 어려운 점, ⑥ 망인이 이 사건 매매계약에 따른 대금을 지급받기 이전에 피고에게 이 사건 각 소유권이전등기를 마쳐준 것이 다소 이례적이기는 하나, 가족 간의 거래라는 점에 비추어 볼 때 경험칙상 납득할 수 없을 정도는 아닌 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약서는 진정하게 성립된 것으로서 그 기재 내용대로 망인과 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 의사무능력 주장에 대한 판단

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 2009. 1. 15. 선고 2008다58367 판결, 2012. 3. 15. 선고 2011다75775 판결 각 참조).

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약 체결 당시 망인에게 매매의 법률적 의미나 효과를 이해할 수 있는 의사능력이 없었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 가.항에서 본 여러 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 매매의 법률적 의미와 효과를 이해할 수 있는 정도의 의사능력을 갖춘 상태에서 망인이 직접 체결한 것이라고 보일 뿐이다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 무권대리 주장에 대한 판단

살피건대, 앞서 가.항에서 본 여러 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 H이 망인을 대리하여 체결한 것이 아니라 망인 본인이 직접 피고와 체결한 것이라고 봄이 타당하다. 따라서 H이 망인의

대리인으로서 계약을 체결하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 민법 제103조 또는 제104조 위반 주장에 대한 판단

살피건대, 앞서 가.항에서 본 여러 사정에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사정이나 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 반한다거나 이 사건 매매계약이 망인의 궁박, 경솔, 무경험에 의하여 체결되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 사기 또는 강박 취소 주장에 대한 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고나 H이 망인을 기망하였다거나 망인이 피고나 H의 강박에 의하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이준구

별지