

서울중앙지방법원 2021. 9. 7 선고 2020가합597678 판결 [소유권이전등기말소청구의소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 인본

담당변호사 정준우, 신익상

피고1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 김진오, 주옥

2. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 대승

담당변호사 나상호

3. 주식회사 D

4. E

소송대리인 법무법인 자연수

담당변호사 김영진

5. F

6. G

7. H조합

피고 5, 6, 7의 소송대리인 법무법인(유한) 민

담당변호사 권상경

변론 종결 2021. 7. 6.

판결 선고 2021. 9. 7.

주 문

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

N

청 구 취 지

1. 원고에게,

가. 피고 주식회사 B는 별지1 목록 순번 1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 중부등기소 2017. 11. 2. 접수 제45193호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하고,

나. 피고 주식회사 D은 별지1 목록 순번 1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 같은 등기소 2019. 7. 10. 접수 제22852호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 각 이행하고,

다. 피고 주식회사 C는 별지1 목록 순번 1항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2020. 1. 3. 접수 제320호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차 및 별지1 목록 순번 2항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2019. 6. 26. 접수 제20952호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

2. 원고에게,

가. 피고 주식회사 B는 별지1 목록 3항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2017. 11. 2. 접수 제210106호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 E은 별지1 목록 3항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2020. 6. 17. 접수 제103931호로 마친 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고에게,

가. 피고 주식회사 B는 별지1 목록 4항 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2017. 9. 1. 접수 제169698호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 F, G은 별지1 목록 4항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2019. 3. 29. 접수 제44024호로

마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
다. 피고 H조합은 별지1 목록 4항 기재 부동산에 관하여 같은 등기소 2019. 3. 29. 접수
제44025호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. I과 피고 주식회사 B의 관계

I(J생)은 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 이를 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자였고, 피고 주식회사 B(위 회사의 원래 상호는 'K 주식회사'로, 'L 주식회사', '주식회사 M'를 거쳐 현재의 상호로 변경되었는바, 이하에서는 상호 변경에 관계없이 '피고 B'라 한다)는 위 I과 체결한 매매계약에 따라 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤던 회사이다.

나. 이 사건 각 매매계약 체결시까지의 이 사건 각 부동산에 관한 등기 관계 등

1) N 주택 및 ○ 상가에 관하여 가) I은 2011. 2. 28. 별지1 목록 순번 1, 2항 기재 각 부동산(이하 'N 주택'이라 한다)에 관하여 주식회사 P(이하 'P은행'이라 한다) 앞으로 2011. 2. 25. 설정계약에 기한 근저당권설정등기(채권최고액 2억 8,800만 원, 채무자 I, 근저당권자 P은행)를 마쳤고, 2004. 4. 30. 별지1 목록 순번 4항 기재 부동산(이하 'O 상가'라 한다)에 관하여 P은행 앞으로 2004. 4. 30. 설정계약에 기한 근저당권설정등기(채권최고액 6,960만 원, 채무자 I, 근저당권자 P은행)를 마쳤다.

나) 채권자 P은행의 신청으로 2017. 1. 11. N 주택 및 ○ 상가에 관하여 위 각 근저당권에 기한 2017. 1. 10.자 임의경매개시결정(서울중앙지방법원 Q)의 등기가 각 마쳐졌다.

다) I은 2017. 7. 7. N 주택 및 O 상가에 관하여 P은행 명의의 위 근저당권설정등기를 말소한 다음, 같은 날 피고 B 앞으로 2017. 7. 6. 설정계약에 기한 각 근저당권설정등기(N 주택에 관하여는 채권최고액 4억 원, ○ 상가에 관하여는 채권최고액 1억 원, 채무자 I, 채권자 피고 B)를 마쳤다.

라) N 주택에 관한 P은행의 위 임의경매개시결정 등기는 2017. 7. 25.에, 이 상가에 관한 P은행의 위

임의경매개시결정 등기는 2017. 7. 21. 각 말소되었다.

2) ○ 아파트에 관하여 2017. 10. 31. 별지1 목록 순번 3항 기재 부동산(이하 '○ 아파트'라 한다)에 관하여 2017. 10. 24.자 임차권등기명령(서울중앙지방법원 2017카임243)을 원인으로 하는 임차권자 R 명의의 주택임차권 등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 각 매매계약의 체결 및 이 사건 각 소유권이전등기의 경로 등

1) I과 피고 B는 2017. 8. 14. I이 피고 B에 O 상가를 4억 원에 매도하기로 하는 매매계약을 체결하였고, I은 2017. 9. 1. O 상가에 관하여 피고 B 앞으로 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) I과 피고 B는 2017. 10. 20. 원고가 입회한 상태에서 N 주택 및 ○ 아파트에 관하여 별지2 기재와 같은 내용의 매도확약서(이하 '이 사건 매도확약서'라 한다)를 작성하였다.

3) I과 피고 B는 2017. 11. 1. I이 피고 B에 N 주택을 2억 1,000만 원에 매도하고, ○ 아파트를 2억 3,000만 원에 매도하기로 하는 각 매매계약을 체결하였고, 2017. 11. 2. 위 각 부동산에 관하여 피고 B 앞으로 위 각 매매계약을 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다(이하 이 사건 각 부동산에 관하여 I과 피고 B 사이에 위와 같이 체결된 각 매매계약을 통틀어 '이 사건 각 매매계약'이라 하고, 위 각 매매계약에 기하여 이 사건 각 부동산에 마쳐진 피고 B 명의의 각 소유권이전등기를 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다).

라. 이 사건 각 소유권이전등기에 기초하여 마쳐진 부동산등기 관계

이 사건 각 소유권이전등기 및 그에 기초하여 마쳐진 각 부동산등기는 아래 표 기재와 같다(이하 피고 주식회사 D은 '피고 D', 피고 주식회사 C는 '피고 C', 피고 H조합은 '피고 H'이라 한다).

1	N 주택	피고 B	서울중앙지방법원 중부등기소 2017. 11. 2. 접수 제45193호	소유권이전등기	2017. 11. 1. 매매
2	N 주택	피고 D	서울중앙지방법원 중부등기소 2019. 7. 10. 접수 제22852호	근저당권설정등기	2019. 7. 10. 설정계약
3	N 주택	피고 C	서울중앙지방법원 중부등기소 2020. 1. 3. 접수 제320호	소유권이전등기 (대지)	2019. 6. 17. 매매
서울중앙지방법원 중부등기소 2020. 6. 26. 접수 제20952호	소유권이전등기 (건물)	2019. 6. 17. 매매			

1	N 주택	피고 B	서울중앙지방법원 중부등기소 2017. 11. 2. 접수 제45193호	소유권이전등기	2017. 11. 1. 매매
4	O 아파트	피고 B	서울중앙지방법원 등기국 2017. 11. 2. 접수 제210106호	소유권이전등기	2017. 11. 1. 매매
5	O 아파트	피고 E	서울중앙지방법원 등기국 2020. 6. 17. 접수 제103931호	소유권이전청구권 가등기	2020. 6. 16. 매매예약
6	O 상가	피고 B	서울중앙지방법원 등기국 2017. 9. 1. 접수 제169698호	소유권이전등기	2017. 8. 14. 매매
7	O 상가	피고 F, G	서울중앙지방법원 등기국 2019. 3. 29. 접수 제44024호	소유권이전등기	2019. 2. 27. 매매
8	O 상가	피고 H	서울중앙지방법원 등기국 2019. 3. 29. 접수 제44025호	근저당권설정등기	2019. 3. 29. 설정계약

마. I의 사망 및 상속

I은 2019. 5. 7. 사망하였고, 그의 최근친으로는 오빠 S, 여동생 원고가 있다(이하 I을 '망인'이라 한다).

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제3, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

망인 소유의 이 사건 각 부동산에 관하여 망인과 피고 B 사이에 체결된 이 사건 각 매매계약은 무효이므로(구체적인 무효 사유는 판단 부분에서 상술한다), 이 사건 각 매매계약을 원인으로 하여 이 사건 각 부동산에 관하여 마쳐진 피고 B 명의의 이 사건 각 소유권이전등기 및 이를 기초로 하여 마쳐진 피고 B를 제외한 나머지 피고들 명의의 각 부동산등기는 말소되어야 한다. 이에 망인의 공동상속인으로서 망인의 상속재산인 이 사건 각 부동산의 공유자 중 1인인 원고는 공유물의 보존을 위하여 이 사건 각 부동산에 관한 피고들 명의 위 각 등기의 말소를 구한다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 망인이 의사무능력 상태에서 체결한 계약이어서 무효인지 여부

1) 원고 주장 무효 사유 이 사건 각 매매계약은 망인이 의사무능력 상태에서 체결된 것이어서 무효이다.

2) 판단 가) 갑 제4호증의 각 기재 내지 영상에 의하면, 거주 중인 주택에 다량의 불필요한 물건을 쌓아두고 쓰레기조차 치우지 않는 등으로 저장강박증 증세를 보이던 망인의 이야기가 2014. 5.경 텔레비전 프로그램으로 방영된 사실이 인정된다.

나) 그러나 을가 제3, 5, 6, 11, 12호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거나 들고 있는 사정만으로는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 망인이 의사무능력 상태에 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(1) 이 사건 각 매매계약 체결 당시 망인의 인지·판단능력 등을 알 수 있는 자료가 전혀 없다. 또한 저장강박증이 있다고 하여 곧바로 의사결정을 할 능력이 없거나 현저히 박약한 상태라고 단정할 명확한 근거가 없다.

(2) 망인의 저장강박증 증세가 나타났던 시기는 망인에 관한 프로그램이 방영된 2014. 5.경 이전으로, 이 사건 각 매매계약이 체결된 시기와 3년이 넘는 시차가 있다. 망인에 관한 프로그램 제작과정에서 망인 거주 주택에서 불필요한 물건과 쓰레기를 모두 치워내는 작업을 하였고, 그에 관하여 망인의 긍정적인 반응을 보였음을 감안할 때, 이후 망인의 저장강박증 증세가 개선되었을 가능성이 있다. 또한 원고의 주장을 살펴보더라도 이후 망인의 저장강박증이 지속·심화되어 이전과 같은 상황이 재연되었다는 내용이 보이지 아니한다.

(3) 망인은 2011년까지 보험회사에서 근무하였을 뿐만 아니라, 주변의 평가를 보더라도 지적 능력이 낮은 편이 아니었던 것으로 보인다. 또한 망인은 2014. 9. 29. ○ 아파트에 관한 임대차계약을 정상적으로 체결하였을 뿐만 아니라, 이 사건 각 매매계약 체결 과정에서 자필로 서류를 작성하고, 이 사건 각 소유권이전등기에 필요한 첨부서류 역시 스스로 발급받았다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

나. 불공정한 법률행위에 해당하여 무효인지 여부

1) 원고 주장 무효 사유 이 사건 각 매매계약은, 망인이 궁박, 경솔 상태에서 체결한 것일 뿐만 아니라,

피고 B가 망인의 상태를 이용하여 망인으로 하여금 현저하게 균형을 잃은 반대급부를 하게 만들어 부당한 재산적 이익을 취하였으므로, 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이다.

2) 판단 가) 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 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 궁박 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 한다(대법원 2002. 10. 22. 선고 2002다38927 판결 참조). 그리고 '경솔'이라 함은 의사를 결정할 때 그 행위의 결과에 관하여 보통 사람이 베푸는 고려를 하지 않는 심적인 상태를 의미한다(대법원 1977. 5. 10. 선고 76다2953 판결 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 을가 제1, 3, 4, 5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거나 들고 있는 사정만으로는 망인이 이 사건 각 매매계약이 망인의 궁박, 경솔을 이용하여 체결된 불공정한 법률행위임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(1) 앞서 기초 사실에서 인정한 것과 같이 2017. 1. 11. N 주택 및 O 상가에 대한 임의경매개시결정 등기가 마쳐졌고, 2017. 10. 31. O 주택에 관한 임차권등기가 마쳐졌다. 또한 망인이 거주하던 서울 종로구 T 소재 주택에 대하여도 2017. 2. 21.과 2017. 4. 19.에 각 임의경매개시결정 등기가 마쳐졌다. 이와 같이 망인이 이 사건 각 매매계약 체결 무렵 경제적으로 곤란을 겪고 있었던 것으로 보이기는 하다.

(2) 그러나 망인이 이미 사망한 이상 망인이 어떠한 심리상태에서 어떠한 판단에 근거하여 이 사건 각 매매계약의 체결에 이르렀는지에 관한 망인 본인의 의견을 알 수 있는 방법이 없고, 아래에서 살펴보는 것과 같이 망인이 사망 시까지 안정적으로 거주할 수 있는 주택 및 부양 내지 경제적 지원

등을 확보하기 위하여 심사숙고한 결과 이 사건 각 매매계약을 선택한 것으로 평가할 여지가 있는 이상, 망인이 급박한 곤궁에 처하여 충분한 고려 없이 이 사건 각 매매계약을 체결하였다고 단정하기 어렵다.

(3) 이 사건 각 부동산, 특히 N 주택과 O 아파트에 관하여 망인과 피고 B가 합의한 매매대금이 그 시장가치에 비하여 상당히 염가인 것으로 보이기는 하나, ① 다주택자인 망인의 경우 N 주택과 O 아파트를 상당한 가격을 받고 처분하더라도 다액의 양도소득세를 부담하게 되어 실질적인 이익이 크지 않았을 것으로 예상되는 점, ② 이 사건 매도확약서상의 약정에 따라 피고 B는 망인이 거주하던 서울 종로구 T 소재 주택에 관한 근저당권채무를 변제하는 등으로 경매와 압류를 취하시킴으로써 망인이 안정적으로 위 주택에서 거주할 수 있도록 하여줄 의무를 부담하게 되는 점, ③ 이 사건 매도확약서의 내용에 비추어 이 사건 각 매매계약에는 망인과 피고 B의 대표이사 U 사이의 인적 관계에 따른 증여의 성격이 일정 부분 포함되어 있었던 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 매도확약서상의 약정에 따라 피고 B가 기한의 정함 없이 망인에 대한 부양의무 내지 경제적 지원 의무 등을 부담하게 되는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 각 매매계약에 기한 피고 B의 급부와 망인의 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다고 확인하기도 어렵다.

(4) 원고는 망인의 여동생으로서 망인과 피고 B가 이 사건 매도확약서를 작성할 당시 입회하는 등 이 사건 각 매매계약의 체결 경위나 내용, 당시 망인의 입장, 건강 및 심리상태 등을 비교적 잘 알 수 있는 지위에 있었다. 따라서 망인이 경제적 곤란이나 심리적 불안 등으로 정상적인 판단이 어려워 보인다면, 망인과 이 사건 각 매매계약을 체결하려 한 피고 B의 대표이사 U이 의심스러웠다면, 원고가 이 사건 각 매매계약을 체결하려는 망인을 만류하거나, 적어도 망인에게 재고를 권하였을 것으로 봄이 상식에 부합한다. 그러나 원고의 주장을 살펴보더라도 원고가 위와 같은 거동에 나아간 바 없다. 이 점을 보더라도 이 사건 각 매매계약 체결 당시 망인이 궁박 또는 경솔 상태에 있었다거나, 피고 B 측이 망인의 궁박 또는 경솔 상태를 이용하여 이 사건 각 매매계약을 체결하였음을 인정하기 어렵다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이원신

판사강건우

판사김수연

별지