

서울중앙지방법원 2025. 6. 11 선고 2023가단5408333 판결 [진정명의회복에의한
소유권이전등기청구]

전 문

원고 C

소송대리인 변호사 최애숙

피 고 1. T

2. J

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 태평양
담당변호사 권영은, 백호석, 부광득, 유철형

피고들 소송대리인 변호사 최찬실

변론종결 2025. 5. 28.

판결선고 2025. 6. 11.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 원고에게 [별지] 목록 기재 부동산에 관하여, 주위적으로, 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를, 예비적으로 서울중앙지방법원 2015. 7. 28. 접수 제205670호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 사건의 경위가 되는 사실관계

가. 다툼의 대상인 부동산의 권리관계 등

○ [별지] 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 대지'라 한다)은 망 L(이하 '고인'이라 한다)가 단독 소유하던 토지인데, 2015. 7. 28. 피고들 앞으로 같은 해 5. 31. 매매를 원인으로 하여 공유지분을 각각 1/2로 하는 소유권이전등기(이하 '이 사건 이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

○ 이 사건 이전등기의 원인서류는 고인이 매도인으로, 피고들이 매수인으로 기재된 부동산매매계약서(갑 제1호증)인데, 그중 작성자란 부분은 아래 이미지 파일과 같다.

본 계약에 대하여 계약 당사자는 이의없음을 확인하고 각자 서명 날인후 매도인, 매수인, 개업공인중개사가 각각1통씩 보관한다.

2015년 05월 31일

매도인	주 소	서울특별시 동작구 [redacted]로20길 19([redacted])		
	주민등록번호	[redacted]	전화번호	[redacted] 성 명 [redacted]
	대표인	주 소	[redacted]	
매수인	주 소	서울특별시 서초구 [redacted]로 171,216동 409호 ([redacted])		
	주민등록번호	[redacted]	전화번호	[redacted] 성 명 [redacted]
	공동명의인	주 소	서울특별시 동작구 [redacted] 55,103동802호 ([redacted])	
개업공인중개사	사무소소재지	서울특별시 동작구 [redacted]로20길 32 ([redacted])		
	사무소명칭	[redacted] 공인중개사사무소		
	등록번호	[redacted]	전화번호	[redacted] 소속공인 [redacted]

나. 고인의 사망 등

○ 고인은 1931. 3. 17. 출생하여 2022. 11. 15. 사망하였다. 사망 당시 유족으로는 큰아들인 원고, 둘째 아들인 B, 그리고 딸인 S이 있다.

○ 한편, 원고는 2016. 9. 23. 고인에 대한 성년후견 개시 심판을 청구하였고(서울가정법원 2016느단8278 사건), 제1심법원은 2017. 4. 10. 고인에 대한 성년후견 개시 심판을 하였으며, 이 성년후견개시심판은 그대로 확정되었다.

다. 원고의 소제기 등

○ 원고는 2023. 10. 23. 피고들을 상대로, 고인이 이 사건 이전등기의 원인행위인 매매계약 체결 당시 의사능력이 없었으므로 이 사건 이전등기가 무효라는 취지로 주장하면서, 주위적으로는 이 사건 대지에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을, 예비적으로는 이 사건

이전등기의 말소등기절차의 이행을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

○ 피고들은 2023. 10. 30. 이 사건 소장 부분을 각각 송달받았고, 그 전인 같은 달 27일 원고의 청구를 다투는 답변서를 제출하였다.

[인정 근거] 이 법원에 현저한 사실, 당사자가 명백히 다투지 않는 사실, 갑 제1, 2, 5, 8호증(가지번호가 붙은 것은 가지번호를 포함하고, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 쟁점 및 판단¹⁾

가. 참조 법리

○ 의사능력이란 자기 행위의 의미나 결과를 정상적인 인식력과 예기력을 바탕으로 합리적으로 판단할 수 있는 정신적 능력이나 지능을 말한다. 의사능력 유무는 구체적인 법률행위와 관련하여 개별적으로 판단해야 하고, 특히 어떤 법률행위가 일상적인 의미만을 이해해서는 알기 어려운 특별한 법률적 의미나 효과가 부여되어 있는 경우 의사능력이 인정되기 위해서는 그 행위의 일상적인 의미뿐만 아니라 법률적인 의미나 효과에 대해서도 이해할 수 있어야 한다(대법원 2022. 5. 26. 선고 2019다213344 판결 등 참조).

○ 한편 의사무능력을 이유로 법률행위의 무효를 주장하는 측은 그에 대하여 증명책임을 부담한다(대법원 2014. 3. 13. 선고 2009다53093, 53109 판결 등 참조).

나. 구체적인 판단

1) 추가로 인정하는 사실관계

가) 매매계약서의 작성 등

○ 피고들은 이 사건 대지를 공인중개사인 이한주의 중개로 매수하였다. 이 사건 대지의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다) 체결 당시, B이 먼저 U의 공인중개사사무실에 와서 고인을 대리하여 매매계약서(갑 제1호증)를 작성하고 고인의 인감도장을 찍었다.

○ U는 [별지] 진술서(을 제2호증)의 이미지 파일과 같은 내용의 진술서를 작성하였는데, 여기에는 B이 위와 같이 먼저 매매계약서에 고인의 이름을 적고 인감도장을 날인한 뒤에, U가 고인에게 전화를 걸어 고인이 직접 매매계약서에 서명·날인하여야 한다고 안내하였고, 고인이 U에게 고인의 집으로 오라고 하였으며 고인의 집으로 찾아온 U가 보는 자리에서 매매계약서(을 제1호증)에 직접 기명날인하였다는 내용 등이 적혀 있다.

○ 이같이 이 사건 매매계약의 매매계약서가 2장 작성되었다.

원고가 갑 제1호증으로 제출한 매매계약서는 앞서 본 이 사건 이전등기의 등기원인서류로 제출되었고, 여기에는 고인의 자필 서명이 없다. 반면, 피고가 을 제1호증으로 제출한 매매계약서에는 고인의 자필 서명으로 보이는 서명이 있는데, 그중 작성자란 부분은 아래 이미지 파일과 같다.

본 계약에 대하여 계약 당사자는 이의없음을 확인하고 각자 서명·날인후 매도인, 매수인, 개업공인중개사가 각각1통씩 보관한다.					
2015년 05월 31일					
매도인	주 소	서울특별시 동작구			
	주인등록번호		전화번호	010-2	성 명
	대리인	주 소	주인등록번호	전화번호	010-
매수인	주 소	서울특별시 서초구 신반포로			
	주인등록번호		전화번호	010-4	성 명
	대리인	주 소	주인등록번호	전화번호	성 명
개업공인중개사	사무소소재지				
	사무소명칭	공인중개사사무소			
	등록번호		전화번호		대표자 소속공

○ 앞서 본 이 사건 매매계약에 관한 2장의 매매계약서에는 계약금 9,000만 원을 계약 시 수령하였다는 취지의 영수인란에 고인의 기명날인이 되어 있다[다만 앞서 본 2장의 매매계약서 중 매도인란에 고인의 자필 서명으로 보이는 서명이 있는 매매계약서(을 제1호증)의 계약금 영수인란에는 고인이 직접 쓴 것으로 보이는 고인의 이름이 적혀 있고, 등기원인서류로 사용된 매매계약서(갑 제1호증)의 계약금 영수인란에는 B이 대신 쓴 것으로 보이는 고인의 이름이 적혀 있다).

을 제1호증의 계약금 영수란 부분			
2. 계약내용			
제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다			
매매대금	소 팔억오천만	원정 (₩850,000,000	
계약금	소 구천만	원정은계약시 지불하고 영수함.	영수인
주 도 금	소 이억	원정은 2015년 06월 20일에 지불하며	

갑 제1호증의 계약금 영수란 부분			
2. 계약내용			
제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 있어 매수인은 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다			
매매대금	소 팔억오천만	원정 (₩850,000,000	
계약금	소 구천만	원정은계약시 지불하고 영수함.	영수인
주 도 금	소 이억육천만	원정은 2015년 06월 20일에 지불하며	

○ 앞서 본 이 사건 매매계약에 관한 2장의 매매계약서의 매도인란 등에는 모두 고인의 인감도장으로 보이는 인영(印影)이 찍혀 있다.

한편, B은 2015. 7. 28. 고인을 대리하여 '부동산 매매' 용도로 고인의 인감증명발급을 신청하면서, 고인이 B에게 인감증명 발급을 위임한다는 내용의 인감증명발급 위임장(갑 제4호증)을 제출하였다.

○ 피고들은 고인 명의의 S은행 계좌(계좌번호 37520066**)로 2015. 6. 5. 8,000만 원을, 같은 달 12일 5,000만 원을, 고인 명의의 N은행 계좌(계좌번호 110444569**)로 2015. 6. 19. 2억 원을, 2015. 7. 14. 1,000만 원을 각각 송금하였다.

또한, 피고들은 2015. 7. 28. 이 사건 대지의 매매대금을 지급하기 위해 피고 T 명의의 N은행 계좌에서 수표로 4억 9,000만 원을, 현금으로 1,000만 원을 각각 인출한 것으로 보인다.

나) 고인의 치매(癡) 진단 등

○ 고인은 2015. 7. 29.(당시 84세) 서울특별시 R병원에서 노인종합심리평가를 받았는데, 간이정신상태검사[MMSE(Mini-Mental State Examination)-KC] 결과 (30점 중) 19점이었고, 치매진단검사인 종합인지평가[CERAD(Consortium to Establish a Registry for Alzheimer's Disease)-K] 결과 (100점 중) 37점이었으며, 임상치매척도(Clinical Dementia Rating)가 (10점 중) 2점 등이었다. 판독의는 이러한 검사 결과를 바탕으로 당시 고인의 상태를 중증도의 파킨슨병적 치매로 진단하였다.

○ 그리고 이 법원의 진료기록 감정 촉탁을 받은 감정의는 위 평가 결과에 대하여 아래와 같은 감정의견을 밝혔다.

- 2015년 7월 29일 [REDACTED]에서 시행한 종합인지평가(CERAD-K) 검사에 의하면 단기 기억력이 경계선으로 떨어져 있고, 실행기능이 중등도로 떨어져 있으나 그 외 항목들이 모두 정상 수준이고, MMSE가 19, CDR 2로 중기에 해당합니다. 검사들의 세부 항목들로 판단했을 때에는 환자의 기억력은 치매 전 단계 혹은 치매 초기 수준이고, 판단력은 치매 중기 수준이므로 전반적으로 초기에서 중기로 치매가 이행하는 시기라고 볼 수 있습니다. 비록 도둑 망상(물건을 훔쳐간다는 생각) 같은 정신행동문제를 동반하고 있지만 이는 부동산 매매 등의 사무절차와는 관련이 없습니다.
- 부동산을 매매한다는 사실을 인지하는 것이 고차원적인 지적 능력이 요구되는 사실이 아니므로 초기-중기치매 상태에서는 인지하는 것이 가능합니다.

○ 한편, 고인은 2016. 8. 22.부터 서울요양병원에 입원하였는데, 서울요양병원 의사는 2016. 9. 19. 고인의 주상병을 파킨슨병, 부상병을 상세불명의 치매로 최종 진단하면서, 아래와 같이 고인의 치료에 대한 소견을 밝혔다.

15년전 파킨슨병 진단받고 경구섭취 점점 어려워져 2016년 6월 L-tube feeding 시작하신 분입니다. 현재 생체징후는 안정적이나 의사소통 거의 불가하며 외상으로 인한 여러가지 합병증 우려되는 상황입니다

[인정 근거] 갑 제3, 6, 7호증, 을 제1~5호증의 각 기재

2) 이 법원의 판단

가) 앞서 든 법리를 바탕으로 앞서 인정한 사실관계에다, '치매'란 퇴행성 뇌질환 또는 뇌혈관계 질환 등으로 인하여 기억력, 언어능력, 지남력, 판단력 및 수행능력 등의 기능이 저하됨으로써 일상생활에서 지장을 초래하는 후천적인 다발성 장애를 의미하는데(「치매관리법」 제2조 제1호 참조),

그 증상은 치매의 종류, 원인, 진행상황에 따라 각기 다르며 호전(好轉)과 악화(惡化)를 반복하는 것이 특징이어서, 치매 등을 앓고 있다는 이유만으로 곧바로 원고의 의사능력을 부인할 수는 없는 점, 기록상 앞서 본 감정의의 감정 방법 등이 경험법칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 평가할 만한 사정이나 자료를 찾을 수 없는 점, 기록상 이 사건 매매계약을 중개한 U가 작성한 사실확인서의 증명력을 합리적으로 의심할 만한 객관적인 자료가 없고, 앞서 든 을 제1호증에 적힌 고인의 서명이 위조되었다고 볼 만한 객관적인 자료도 없는 점, 기록상 이 사건 매매계약 체결 및 이 사건 이전등기 경로 후 8년이 넘도록 원고를 포함하여 고인의 가족 등이 이 사건 매매계약 또는 이 사건 이전등기의 법적 효력을 다툰 흔적이 없는 점을 더하여 검토하면, 고인이 이 사건 매매계약 체결 후 2개월 남짓 지난 때에 치매 진단을 받았고, 1년 3개월 남짓 지난 때에는 의사소통이 거의 불가능하여 요양병원에 입원하기까지 한 점, 고인이 직접 이전등기에 필요한 인감증명서 발급 신청을 하지 않은 점, 기록상 이 사건 매매계약의 매매대금을 고인이 직접 수령·사용하였다고 볼 만한 객관적인 자료가 부족한 점만으로는, 고인이 이 사건 매매계약 체결 당시 그 심신상태 또는 건강상태가 인지기능의 저하를 넘어 본인의 의사를 형성하여 표시할 수 없을 정도의 의사무능력 단계에까지 이르렀다고 단정하기 어렵다.

다. 소결론

이 사건 매매계약이 무효라거나 무권대리행위에 의하여 체결되었음을 전제로 하는 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 하므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 이현종

[별지]

목 록

1. 서울특별시 동작구 [REDACTED]
대 136㎡
이중 피고 [REDACTED] 지분 1/2 중 1/3, 피고 [REDACTED] 지분1/2 중 1/3. 끝.

[별지]

진술서

이름: [] (주민번호: [] 공인중개사 등록번호: [])

1. 저는 서울 []에서 [] 공인중개사사무소'를 운영하고 있는 대표 공인중개사이고, []님과 []님 사이의 2015. 5. 31.자 부동산 매매계약(목적물: [] 대 136m2 및 그 지상건물)을 중개하였습니다.
2. 위 부동산 소유자였던 []님은 이전부터 위 부동산을 팔아달라고 요청하셨고 위 부동산 옆에 상가주택을 소유한 []님 가족([]님은 []님의 아들입니다)은 주차장 문제로 위 부동산 대지가 필요한 상황이어서 매매계약이 성사되었습니다.
3. 2015. 5. 31. []님의 둘째 아들 []님이 저희 중개사사무소에 방문하여 매매계약서에 []님 이름을 기재하고 []님의 인감을 날인하였습니다. 저는 매도인 본인의 의사를 한 번 더 확실히 확인하여야 하였기 때문에 이종희님에게 전화하여 "어머님이 계약서에 직접 서명하고 날인하셔야 하니 오세요"라고 하였습니다. 그러나 []님은 "우리 집으로 와서 차나 한 잔 하면서 받아가라"라고 하였습니다.
4. []님 님 닥이 중개사사무소 바로 앞이어서, 제가 위 매매계약서를 들고 이종희님 닥으로 찾아갔습니다. []님은 저에게 직접 차를 내주었고 대화도 길게 웃으면서 하셨습니다.
5. 이종희님은 '계약금 영수인'란과 '매도인'란에 직접 기명날인을 하면서 "돈만 내 몸장으로 들어오면 되지."라고 말하였습니다.
6. []님은 이전부터 알던 사이로 거동이 불편하다거나 의사소통이 어렵다는 느낌을 전혀 받지 못하였고 매매계약을 위해 닥에 방문했을 때도 정정하셨습니다. 매매계약서 작성을 마치고 나서는 저에게 "단독 주택에 사는 것이 힘들어 이 집을 팔고 근처 [] 31평을 사서 들어가려고 한다. 매물 나온 것이 있으면 추천해달라"고 말하기도 하였습니다.

7. 당시 [REDACTED] 님은 동네에서 폐지와 고철을 수거하러 다니실만큼 건강하셨고, 위 매매계약 체결 전에 저희 중개사사무소에 집을 내놓은 것도 [REDACTED] 님이 직접 방문하여 의사를 표시하신 것입니다.
8. 위 매매계약이 체결되고 며칠 뒤(정확한 날짜는 기억이 나지 않습니다), 매도인 측에서 전화로 집에 담보권 말소하여야 하니까 종도금을 올려달라고 하였고, 잔금 기일도 앞당겨 달라고 요청하셨습니다.
9. 이를 매수인들께 전달하니, 매수인들도 동의하셨습니다.
10. 나중에 부동산실거래신고와 소유권이전등기를 할 때에는 실제 지급된 종도금 액수 등이 그대로 기재되어 있는 계약서가 필요하여서, (정확한 날짜는 기억이 나지 않지만) 변경된 계약조건을 반영한 매매계약서를 형식상 새로 작성하였습니다.
11. 그리고 이 계약서를 부동산실거래신고 등에 사용하였습니다.

작성자 [REDACTED]

1)이 법원이 이 판결에서 명시적으로 판단하지 않는 쟁점에 관한 당사자들의 주장은 모두 받아들이지 않는다.