

전주지방법원 2021. 7. 14 선고 2019가단18237 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김성중

소송복대리인 변호사 김은강, 황준호

피 고 B

소송대리인 변호사 이보향

변 론 종 결 2021. 6. 16.

판 결 선 고 2021. 7. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 전주지방법원 2019. 4. 18. 접수 제36364호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

원고의 소유였던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 2019. 4. 18. 같은 날 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 한 피고 명의의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐진 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제3, 4호증의 각 기재에 의하여 이를 인정할 수 있다.

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 각 소유권이전등기 당시 원고는 90세가 넘는 고령으로 치매를 앓고 있어서 의사무능력 상태였으므로 이 사건 각 소유권이전등기는 원고의 의사에 따라 이루어진 것이 아니어서 원인무효이다. 당시 원고가 의사무능력 상태가 아니었다고 하더라도 이 사건 매매계약은 피고가 치매증상이 있는 원고를 기망하여 체결한 것이므로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이를 취소한다. 그렇지 않다고 하더라도 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 중 9,230만 원을 지급하지 않았고 그 의무 이행을 하지 않을 것임을 표시하고 있으므로 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 판단

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되고, 한편 부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 전 소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고 다른 원인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인 행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없는 것이므로, 이러한 경우에도 이를 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 무효라는 주장증명을 하여야 한다.

먼저 이 사건 각 소유권이전등기 당시 원고가 의사무능력 상태에 있었는지에 관하여 보건대, 당시

원고에게 치매 증상이 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2호증의 기재에 의하여 이를 인정할 수 있으나, 원고가 당시 치매로 인하여 의사무능력 상태에 있었는지에 관하여는 갑 제2호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고가 당시 이미 치매로 인하여 의사무능력 상태에 있었다면 이 사건 소 제기나 소송대리인 선임도 원고의 의사에 의해 이루어진 것이라고 보기 어렵다). 따라서 당시 원고가 의사무능력 상태에 있었음을 전제로 한 원고의 무효 주장은 이유 없다.

다음으로 피고가 치매 증상이 있는 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하고 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 것인지에 관하여 보건대, 이를 인정할 아무런 증거도 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 피고의 기망에 의하여 체결된 것임을 전제로 한 원고의 계약 취소에 관한 주장도 이유 없다.

마지막으로 피고의 이 사건 매매계약상의 매매대금 지급의무 불이행을 이유로 한 원고의 매매계약 해제 주장에 대하여 보건대, 피고는 원고가 피고에게 이 사건 각 부동산을 증여하였으나 형식상으로만 매매를 원인으로 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 것일 뿐이라고 주장하고 있는바, 앞서 든 증거들과 을 제3, 4호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 당시 작성된 매매계약서에는 매매대금과 계약금이 같은 금액으로 되어 있고, 계약체결 당일 전액 지급된 것으로 되어 있는 점, 이 사건 각 소유권이전등기도 계약체결 당일 마쳐진 점, 원고가 계약체결일 전날인 2019. 4. 17. 부동산매도용 인감증명서를 발급받은 점, 이 사건 각 소유권이전등기 업무를 처리한 법무사 사무장 C는 피고에 대한 사기 혐의사건을 수사 중이던 수사관에게 당시 매매와 증여를 설명하고 원고가 매매로 소유권이전등기를 했다고 진술한 점 등에 비추어 볼 때, 피고의 위 주장과 같이 이 사건 각 소유권이전등기의 등기원인은 형식상 매매로 되어 있으나 실질적으로는 증여라고 봄이 타당하다. 따라서 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 대금 지급의무가 있음을 전제로 한 원고의 계약해제 주장 역시 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 곽경평

부 동 산 목 록

1. 전북 완주군 D 답 264㎡
2. 전북 완주군 E 답 175㎡ 끝.

