

전주지방법원 2017. 5. 12 선고 2015가단32624 판결 [소유권이전등기말소청구 등]

전 문

원고A

법정대리인 성년후견인 B

피고1. C

2. 대호지 농업협동조합

변론 종결2017. 4. 7.

판결 선고2017. 5. 12.

주 문

1. 원고에게, 당진시 D 임야 10,611m² 중 5/20지분에 관하여,
가. 피고 C는 대전지방법원 당진등기소 2014. 9. 19. 접수 제44453호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 대호지농업협동조합은 대전지방법원 당진등기소 2014. 9. 19. 접수 제44454호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주문 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)은 원고의 아버지 E의 소유였다. E는 2011. 2. 4. 사망하였고, E의 자녀인 원고, F, G(각 5/20지분), 자녀인 망 H의 처 I(3/20지분), 망 H의 아들 J(2/20지분)가 공동으로 상속하였다.

나. 피고 C는 2014. 9.경 이 사건 부동산을 매매대금 256,800,000원에 매수하고(원고는 매매계약 당시 자리에 없었으나, F과 I가 피고 C에게 원고 지분에 관한 매도 승낙을 받았다는 취지로 설명하였다), 매매대금 중 원고 지분에 해당하는 60,450,000원은 F, I, G에게 지급하였다.

다. 피고 C는 이 사건 부동산에 관하여 2014. 9. 19. 매매를 원인으로 하여 대전지방법원 당진등기소 2014. 9. 19. 접수 제44453호로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고 대호지농업협동조합(이하 '피고 농협'이라 한다)은 이 사건 부동산에 관하여 대전지방법원 당진등기소 2014. 9. 19. 접수 제44454호로 채무자 C, 채권최고액 3억원인 근저당권설정등기를 마쳤다.

[인정근거] 갑 1호증의 1, 2, 을 1호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 2013. 10. 20.경 화상을 입은 후 화상전문병원인 K병원에서 입원치료를 받다가 2013. 11. 11. 원인불명의 쇼크로 의식불명상태가 되었다. 그런데 F, I 등은 원고로부터 승낙을 받지 않고 이 사건 부동산을 피고 C에게 매도하였다. 따라서 이 사건 부동산 중 원고의 5/20지분에 관한 피고 C의 소유권이전등기와 이에 기초한 피고 농협의 근저당권설정등기는 원인무효의 등기이므로 말소되어야 한다.

나. 피고들

피고 C는 원고로부터 매도 승낙을 받은 F, I와 매매계약을 체결하였고, 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 업무를 처리한 법무사사무소 사무장 L이 원고의 매도의사를 직접 확인하였다. 이

사건 부동산에 관한 매매계약과 피고 C의 소유권이전등기는 적법하게 이뤄진 것이고, 이에 기초한 피고 농협의 근저당권설정등기 역시 적법한 등기이다.

3. 판단

가. 원고의 의사능력 유무에 관한 판단(소극)

원고가 의사능력이 있는 상태에서 매매계약 체결에 관한 권한을 F과 I, G 등에게 수여하거나 매매계약을 승낙 또는 추인하였는지에 관하여 보건대, 을 1호증의 1, 2의 각 기재와 증인 L의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 3, 4호증의 각 기재와 이 법원의 M요양병원에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고는 2014. 9.경 의사능력이 없는 상태에 있었으므로, 이 사건 부동산 중 원고의 5/20지분에 관하여 체결된 매매계약은 무효라고 봄이 타당하다.

① 원고는 2013. 10. 20.경 열탕화상(좌측 팔, 복부 등에 7% 범위의 3도 화상)을 입고, 2013. 10. 23. 화상전문병원인 K병원에 입원하여 피부이식 등 화상치료를 받던 중 2013. 11. 11. 새벽 갑자기 의식을 잃고 쓰러졌다. 원고는 2013. 11. 11. 두부 CT상 우측 시상하부에 저밀도 음영과 일반 흉부 X-선상 양측 폐부종이 보였고, 2013. 11. 29. 뇌MRI상 미만성 뇌위축이 보였다.

② 원고는 2013. 12. 6. M요양병원으로 전원하였는데, 전원 당시 의식이 없는 식물상태로 눈만 뜨고 있었고, '기관절개관 자가호흡'과 '비위장관 급식' 상태였으며, 사지도 전혀 움직이지 못하는 전신마비 상태였다(M요양병원의 2016. 11. 16.자 사실조회회신서 첨부 간호기록지에는 "2014. 9. 1. 인지기능: vegetative state로 인지기능 상실, tube feeding", "2014. 9. 2. "체위변경은 사지마비로 직원이 몸을 돌리고 들어 전적인 도움으로 시행함"과 같이 사지마비 상태에 관한 사항이 기재되어 있다).

③ M요양병원의 2016. 6. 21.자 사실조회회신에 의하면, 원고는 2013. 12. 6. 입원 당시는 물론 2014. 9. 19.경에도 혼수상태에 가까운 수준으로 사물을 인식하거나 의사를 결정할 능력이 없는 상태였다.

④ 원고의 아들인 B는 대전가정법원 서산지원 2015노단252호로 원고에 대한 성년후견을 신청하였고, 위 법원은 2015. 9. 30. '원고에 대한 성년후견을 개시하고, 성년후견인으로 B를

선임한다'는 결정을 하였다.

⑤ 한편, 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 업무를 처리한 법무사사무소 사무장 L은 증인으로 출석하여 '2014. 9.경 M요양병원에 방문하여 원고의 의사를 확인하였다'고 증언하였다. 그러나 L은 의사나 간호사에게 원고의 상태를 확인하거나 원고와 다른 대화를 나눈 사실이 없고, 단지 매매계약에 관한 간단한 설명을 들은 원고가 고개를 끄덕인 사실만으로 원고의 매매의사를 확인하였을 뿐이다. 이처럼 원고의 구체적인 의식수준이나 상태에 관한 확인 없이 짧은 시간 동안 이뤄진 L의 확인만으로 원고가 의사능력을 갖춘 상태에서 매매계약을 승인 내지 추인하였다고 보기 어렵다.

나. 소결

이 사건 부동산 중 5/20지분에 관한 피고 C의 소유권이전등기는 무효인 매매계약에 기초한 것이어서 원인무효의 등기이므로 말소되어야 하고, 이에 기초한 피고 농협의 근저당권설정등기 역시 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

4. 결론

이 사건 청구는 이유 있어 인용한다.

판사김선용