

전주지방법원 정읍지원 2025. 11. 25 선고 2025가단10449 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

법정대리인(후견인) B, C

소송대리인 법무법인 올곧음

담당변호사 김완수

피 고 1. D

2. E

3. F

피고들 소송대리인 변호사 강신무

변 론 종 결 2025. 11. 4.

판 결 선 고 2025. 11. 25.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 D은 별지 1 목록 기재 토지에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2018. 3.26. 접수

제6004호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 별지 1도면 표시 태양광발전시설을 철거하고,

나. 피고 E는 별지 2 목록 기재 토지에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2018. 4. 23. 접수 제8190호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 별지 2목록 제2항 기재 건물을 철거하고,

다. 별지 3 목록 기재 토지에 관하여,

1) 피고 E는 전주지방법원 부안등기소 2018. 4. 23. 접수 제8190호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

2) 피고 F은 전주지방법원 부안등기소 2019. 4. 29. 접수 제7668호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

3) 피고 F은 별지 3 도면 표시 태양광발전시설을 철거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1의 가, 나, 다항 중 철거 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

나. 원고는 2018. 3. 26.경 피고 D에게 별지 1 목록 기재 부동산을, 2018. 4. 23.경 피고 E에게 별지 2 목록 기재 부동산을 각각 매도(이하 구분하지 않고 '이 사건 매매계약')했다.

다. 피고 E는 2019. 4. 29.경 피고 F에게 별지 3 목록 기재 부동산을 매도했다.

라. 피고 D은 별지 1 목록 기재 부동산 위에 별지 1 도면 기재와 같은, 피고 F은 별지 3 목록 기재 부동산 위에 별지 3 도면 기재와 같은 각 태양광발전시설(이하 '이 사건 태양광발전시설')을 설치했다. 한편 피고 E는 별지 2 목록 기재 부동산 위에 같은목록 제2항 기재와 같은 건물(이하 '이 사건 건물')을 설치했다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 원고는 고등학생 때 받은 뇌종양수술의 후유증으로 발생한 정신장애로 인해 이 사건 매매계약의 구체적인 의미와 그로 인하여 어떠한 법률적인 효과가 발생하는지, 그 매매대금이 정당한 것인지 등에 대해서 제대로 이해할 수 없는 수준이었다. 따라서 이 사건 매매계약은 의사무능력 상태에서 한 것으로서 무효이다.

2) 원고가 의사무능력 상태가 아닌 상태에서 이 사건 매매계약을 체결했다고 하더라도, 원고의 경솔, 공박 또는 무경험으로 인하여 현저히 공정을 잃은 법률행위를 한 것이어서 민법 제104조에 의하여 무효이다.

3) 이 사건 매매계약은 제한능력자인 원고가 한 행위로서 취소할 수 있다.

나. 판단

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(대법원 2002. 10. 11. 선고 2001다10113 판결 참조), 특히 어떤 법률행위가 그

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 2006. 9. 22. 선고 2006다29358 판결, 대법원 2009. 1. 15. 선고2008다58367 판결 등 참조).

장애인복지법 제2조 제2항 제2호, 장애인복지법 시행령 제2조 제1항 [별표 1] 제6호, 장애인복지법 시행규칙 제2조 제1항 [별표 1] 제6호에 따르면, 특별한 사정이 없는 한지능지수가 70 이하인 사람은 교육을 통한 사회적·직업적 재활이 가능하더라도 지적장애인으로서는 위 법령에 따른 보호의 대상이 된다. 지적장애인에 해당하는 경우에도 의학적 질병이나 신체적 이상이 드러나지 않아 사회 일반인이 보았을 때 아무런 장애가 없는 것처럼 보이는 경우가 있다. 반면 지적장애를 가진 사람이 장애인복지법령에 따라 지적장애인 등록을 하지 않았다거나 등록 기준을 충족하지 못하였다고 해서 반드시 의사능력이 있다고 단정할 수 없다. 이러한 사정을 고려하면, 지적장애를 가진 사람에게 의사능력이 있는지를 판단할 때 단순히 그 외관이나 피상적인 언행만을 근거로 의사능력을 쉽게 인정해서는 안 되고, 의학적 진단이나 감정 등을 통해 확인되는 지적장애의 정도를 고려해서 법률행위의 구체적인 내용과 난이도, 그에 따라 부과되는 책임의 중대성 등에 비추어 볼 때 지적장애를 가진 사람이 과연 법률행위의 일상적 의미뿐만 아니라 법률적인 의미나 효과를 이해할 수 있는지, 법률행위가 이루어지게 된 동기나 경위 등에 비추어 합리적인 의사결정이라고 보기 어려운 사정이 존재하는지 등을 세심하게 살펴보아야 한다(대법원 2022. 5. 26. 선고 2019다213344 판결 참조).

앞서 든 증거, 갑 제6 내지 9호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 원고는 1970년 7월생인데, 1989년경 뇌종양 수술을 받았고, 그 이후 전반적인 인지기능이 저하된 점, ② 원고에 대하여 2024. 10. 25.경 이루어진 심리평가 결과, 원고의 지능지수(IQ)는 65로 매우 낮은 수준에 속하는데, 특히 타인의 의도를 파악하고 스스로를 보호하는 데 한계가 있고, 사회적 규칙과 상황에 대한 이해가 부족해 효과적인 대처와 판단이 어려운 상태로 확인된 점(그 이외에 사회성숙연령은 11세 수준으로, 사회성숙도 지수는 55로 각각 평가되었다), ③ 이 사건 매매계약과 위와 같은 심리평가 사이에 약 6년의 시간 간격이 있으나, 원고의

인지장애는 주로 1989년경 받은 뇌종양 수술의 후유증 때문이고, 위 6년의 시간 동안 원고의 인지장애를 크게 악화할만한 요인을 찾기 어려운 점, ④ 원고는 이 사건 부동산을 매수한 것이 아니라 아버지로부터 상속받은 것이고, 이 사건 매매계약 이전에 부동산 거래를 한 경험이 없는 것으로 보이는 점, ⑤ 원고에 대한 한정후견이 2025. 2. 14. 개시된 점 등을 종합할 때, 원고는 이 사건 매매계약 당시 의사무능력상태에 있었다고 보인다. 한편 원고의 의사무능력 관련 주장을 받아들였으므로, 다른주장에 관하여는 따로 판단하지 않는다.

한편 피고들은 원고의 주장이 신의칙 위반 내지 권리남용에 해당한다고 주장하나, 피고들이 주장한 증거만으로 위 주장을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 매매계약은 무효이고, 피고들은 별지 각 목록 기재 부동산에 관한소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 각 부동산 위의 이 사건 건물 및 태양광발전시설을 철거할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤준석

별지