

서울남부지방법원 2024. 3. 14 선고 2022가단294514 판결 [건물명도 등]

재판경과

서울남부지방법원 2024. 10. 24 선고 2024나55455 판결

서울남부지방법원 2024. 3. 14 선고 2022가단294514 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 황동욱

피 고 B

소송대리인 법무법인 드림

담당변호사 안예은

변론종결 2023. 9. 21.

판결선고 2024. 3. 14.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는, 소외 C에게 별지 목록 기재 채권을 2018. 12. 6. 원고에게 양도하였다는 취지의 통지를 하고, 원고에게 서울 관악구 D오피스텔 E호를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2017. 8. 19. F, G, H와 동업계약을 체결하고 서울 관악구 I에서 ‘J’ 음식점(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)을 운영하고 있다.

나. 원고의 남편인 K는 2018. 9. 6. 피고의 남편인 L으로부터 채권자 원고, 채무자 피고와 L, 차용금 100,000,000원, 연대보증인 M으로 되어 있는 차용증(이하 ‘이 사건 차용증’이라 한다)을 교부받고 100,000,000원을 대여하면서 피고와 L 명의로 발행된 영수증(이하 ‘이 사건 영수증’이라 한다)을 교부받았다. 이 사건 차용증에는 “본 채무자는 위 금원을 채권자에게 대여하였음을 확인하며 위 금원을 2018. 12. 6.까지 변제할 것을 약속하는 바입니다. 만일 위 변제기에 변제하지 못할 시에는 대여일부터 금원의 변제시까지 연 2.5%의 이율에 기한 이자를 합산하여 변제하겠습니다.”라고 기재되어 있다.

다. K는 같은 날 L으로부터 피고 명의의 이행각서(이하 ‘이 사건 이행각서’라 한다)를 교부받았는데, 이 사건 이행각서에는 “위 각서인은 채권자인 A씨로부터 차용한 100,000,000원에 대하여 담보로 제공된 서울 관악구 D 오피스텔 E호(J)의 임차권 및 권리금의 모든 권리를 채권자에게 양도한다. 단 차용금 변제기일의 약속이 이루어질 시 위 1항의 내용은 소멸된다(변제기일 2018. 12. 6.). 채권자는 위 약속을 증하기 위하여 인감증명서 및 점포계약서를 채권자에게 제출한다.”고 기재되어 있다.

라. 이 사건 차용증과 영수증, 이행각서(이하 ‘이 사건 차용증 등’이라 한다)에는 모두 피고의 인감도장이 날인되어 있고, 원고는 K를 통하여 L으로부터 2018. 9. 6. 발급된 피고의 인감증명서와 위임장, 피고의 주민등록증 사본, L의 주민등록표 등본, 피고가 2017. 7. 27. N으로부터 이 사건

점포를 양수할 당시 작성한 임차권 양도양수계약서 사본, 피고가 2017. 8. 3. C로부터 이 사건 점포 소재지를 임차한 월세계약서 사본을 각 교부받았다.

마. 원고는 2018. 9. 6. 피고 명의 계좌로 30,000,000원을 송금하고, L이 실질적으로 운영하던 부동산 법인 주식회사 O의 대표자인 P 명의 계좌로 20,000,000원을 송금하였는데, 위 P 명의 계좌는 L이 사용하고 있었다.

바. L은 부동산 투자사업과 관련하여 피해자들을 기망하여 금전을 편취하였다는 범죄사실에 관하여 사기죄가 인정되어 2022. 7. 20. 서울남부지방법원에서 징역형의 집행유예를 선고받았고, 피고는 2020. 7. 15. L과 협의이혼하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증 및 을 제2, 3, 5 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 원고로부터 100,000,000원을 차용하면서 2018. 12. 6.까지 이를 변제하지 못할 경우 이 사건 점포에 관한 임차권과 권리금 등 모든 권리를 양도하기로 하였는데 위 차용금을 변제하지 못하였으므로, 이 사건 이행각서에 따라 이 사건 점포의 임대인인 C에 대하여 이 사건 점포의 임대차보증금 반환채권을 양도하였다는 취지의 통지를 하고, 원고에게 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 원고로부터 돈을 빌리지 않았고, 원고에게 이 사건 차용증 등을 작성하여 준 적이 없으며, 피고의 남편이었던 L이 가게 운영자금 보증보험에 가입해주겠다고 하여 L에게 인감도장과 인감증명서를 교부하였을 뿐인데, L이 원고로부터 돈을 빌리면서 무단으로 위 문서들을 작성하고 피고의 인감증명서, 주민등록증 사본, 양도양수계약서 사본, 월세계약서 등을 교부한 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 점포에 관한 권리를 양도할 의무가 없다.

3. 판단

가. 이 사건 차용증 등의 진정성립 인정 여부

문서에 날인된 작성명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라면 특별한 사정이 없는 한 그 인영의 진정성립, 즉 날인행위가 작성명의인의 의사에 기한 것임이 사실상 추정되고, 일단 인영의 진정성립이 추정되면 그 문서 전체의 진정성립이 추정되나, 위와 같은 사실상 추정은 날인행위가 작성명의인 이외의 자에 의하여 이루어진 것임이 밝혀진 경우에는 깨어지는 것이므로, 문서제출자는 그 날인행위가 작성명의인으로 부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실까지 증명할 책임이 있다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 차용증 등에 모두 피고의 인감도장이 날인되어 있기는 하나, 갑 제10호증 및 을 제9, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, ① L은 K에게 사업자금으로 100,000,000원을 빌려달라고 하였고, K가 담보를 요구하자 피고가 운영 중인 이 사건 점포에 관한 권리를 담보로 제공할 수 있다고 말한 사실, ② K는 2018. 9. 초순경 담보 가치를 확인하기 위해 이 사건 점포에 방문하였으나 피고와 위 금전 대여에 관한 이야기를 나누지는 않은 사실, ③ K는 2018. 9. 6. L로부터 피고 명의의 이 사건 차용증 등을 교부받았으나 피고의 차용의사를 직접 확인하지는 않은 사실, ④ 이 사건 차용증에 연대보증인으로 서명 날인한 M은 L이 이 사건 차용증 등을 작성하였고, 이에 관하여 피고의 동의를 받지 않았다고 진술한 사실 등을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 의하면 이 사건 차용증 등은 피고가 아닌 L이 피고의 인감을 소지하게 된 기회에 작성한 것이라고 봄이 상당하므로, 문서의 제출자인 원고에게 L의 날인행위가 작성명의인인 피고로부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실을 입증할 책임이 있다. 그러나 갑 제10호증의 기재만으로는 L이 피고로부터 이 사건 차용증 등의 날인행위에 관하여 위임을 받았다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 각 문서는 진정성립이 인정되지 아니한다.

나. L의 대리행위의 효력

위 인정 사실 및 갑 제11, 13, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① L은 피고가 아닌 자신의 사업자금을 마련하기 위하여 K에게 돈을 빌려달라고 하였고,

K가 원고에게 이러한 사정을 전달하여 돈을 빌려주게 된 점, ② K는 L에게 담보를 요구하였고, 이에 L은 피고 명의의 이 사건 점포에 관한 권리를 담보로 제공하겠다고 하면서 이 사건 차용증 등을 교부한 점, ③ 원고는 피고 명의의 계좌와 P 명의의 계좌로 50,000,000원을 송금하였는데, 위 각 계좌는 모두 L이 사용하는 계좌였던 점, ④ 원고는 이 사건 차용증 및 이행각서에 따른 변제기가 경과하였음에도 차용금을 변제받지 못하자 피고가 아닌 L으로부터 변제 각서, 지불이행확인서, 이행각서 등을 수령하였고, 이 사건 소 제기 전까지는 피고에 대하여 차용금의 변제를 요구한 적이 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고로부터 금전을 차용한 것은 L이라 할 것이고, L이 위 금전을 차용하면서 피고를 공동채무자로 하고 이 사건 점포에 관한 피고의 권리를 담보로 제공한 것은 권한 없이 이루어진 무권대리행위라고 봄이 상당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

다. 원고의 표현대리 주장에 관한 판단

원고는 금전을 대여하면서 피고의 인감도장이 날인되어 있는 이 사건 차용증 등과 피고가 직접 발급한 인감증명서, 신분증 사본, 피고와 L의 관계를 증명하는 주민등록표 등본 등을 교부받았는바, L에게 피고를 대리할 적법한 대리권이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었으므로, 피고는 원고에 대하여 민법 제126조의 표현대리 책임을 부담한다고 주장한다.

살피건대, 위 인정 사실 및 앞서 든 각 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 2018. 9. 6.경 교부받은 위임장은 ‘공증인가 법무법인 Q’에서 약속어음 공정증서를 작성할 때 사용하는 위임장 양식으로 보이는데, 위임인 란에 피고와 L이 기재되어 있고, 액면 100,000,000원, 발행일 2018. 9. 6., 지급기일 2018. 12. 6.이라고 기재되어 있으나, 발행인, 발행지, 지급지, 지급장소 및 수취인 란에는 아무 것도 기재되어 있지 않고, 수임인 란도 공백인 점, ② 위 위임장의 아랫부분에 있는 약속어음에도 금액, 발행일, 지급기일이 기재되어 있고 발행인 란에 피고와 L의 기명날인이 있기는 하나, 발행지, 지급지, 지급장소 및 수취인은 기재되어 있지 않은 점, ③ 이와 같이 위 위임장은 피고가 L에게 이 사건 차용증 등의 작성권한을 위임한다는 내용이 아님에도 불구하고 K는 전화 등을 통해 피고의 의사를 확인하는 조치를 취하지 않은 점, ④ 앞서 본 L이 원고에게서

금전을 차용하게 된 경위 및 이 사건 차용증 등을 제공하게 된 경위 등을 종합하여 보면, 원고가 L에게 피고를 대리할 적법한 권한이 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있다고 할 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 원고의 무권대리행위 추인 주장에 관한 판단

원고는 피고가 원고의 아들 R 명의의 통장으로 월 1,000,000원의 이자를 입금한 것은 L의 무권대리행위를 추인한 것이라고 주장한다.

살피건대, 무권대리행위나 무효행위의 추인은 무권대리행위 등이 있음을 알고 그 행위의 효과를 자기에 귀속시키도록 하는 단독행위로서 그 의사표시의 방법에 관하여 일정한 방식이 요구되는 것이 아니므로 명시적이든 묵시적이든 묻지 않는다 할 것이지만, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 그 행위의 결과가 자기에 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼 만한 사정이 있어야 할 것이므로 이를 판단함에 있어서는 관계되는 여러 사정을 종합적으로 검토하여 신중하게 하여야 한다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다37831 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제12호증 및 을 제14, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고의 아들 R 명의의 농협 계좌에 피고 이름으로 1,000,000원이 각 입금된 날 L이 사용하던 P 명의 계좌에서 R 명의의 농협 계좌로 1,000,000원이 각 송금된 사실, L은 2020. 5. 1. S에게 R 명의의 농협 계좌에 피고 이름으로 돈을 입금해달라고 부탁한 사실 등을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 의하면 피고가 이 사건 차용증에 따른 차용금에 대한 이자로 원고에게 금전을 지급하였다고 단정하기 어렵고, 이로써 L의 무권대리행위를 추인하였다고 볼 수도 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

마. 소결

피고가 원고로부터 금전을 차용하면서 이 사건 점포에 관한 권리를 담보로 제공하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이소진

별지