

수원지방법원 2020. 2. 7 선고 2019가단532652 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2021. 1. 27 선고 2020나57738(본소), 2020나77879(반소) 판결

수원지방법원 2020. 2. 7 선고 2019가단532652 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 신성호

피 고 1. B

소송대리인 변호사 이수연

2. C

3. D협회

소송대리인 변호사 이재현

소송복대리인 변호사 권현정

변론 종결 2020. 1. 17.

판결 선고 2020. 2. 7.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B, C는 각자 111,000,000원, 피고 D협회는 피고 C와 연대하여 위 돈중 100,000,000원 및 각 이에 대한 2018. 12. 30.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 최종 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고 B와 E은 부부로서 [별지] 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 각 1/2 지분으로 공유하고 있었다.

나. 피고 B는 2018. 10. 2. 피고 C의 중개로 이 사건 아파트 중 피고 B의 지분에 관하여는 소유자 본인의 지위에서, 이 사건 아파트 중 E의 지분에 관하여는 E을 대행하여, 원고와 사이에, 이 사건 아파트를 대금 405,000,000원에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 한편, 이 사건 매매계약에 의하면, 이 사건 매매계약상 일방 당사자가 이 사건 매매계약상 채무를 불이행한 경우 그 상대방은 서면으로 최고하고 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 그에 따른 손해배상을 청구할 수 있으며, 그 액수는 별도의 약정이 없는 한 계약금 상당액을 손해배상의 기준으로 한다(제6조).

다. 원고는 피고에게, 같은 날 계약금 명목으로 40,500,000원, 2018. 12. 26. 중도금명목으로 30,000,000원을 각 지급하였다.

라. 그런데 E은 2018. 12. 27. 원고에게 다음과 같은 문자메시지를 발송하였다.

제가 아까 경황이 없어서 정확히 말씀을 못 드렸는데 저는 제 아내(B)에게 아파트 매각에 대한 권한을 위임한 적이 없으며, 제 아내(B)가 계약 당시 사용한 인감은 11월 말 제가 변경한 인감이 아닌 변경 전 인감(폐기된 인감) 이용하여 매매계약을 위조하여 계약한 것이므로 사문서위조, 위조사문서행사의 고소를 제가 할 예정이며, A님에게 이른 사실을 지금 명확히 고지 드리는 바입니다. 만약 매수인(A님)께서 중도금을 포함한 잔금 절차의 매수를 진행하신다면 향후 매매계약 무효 소송을 제기당하게 될 것임을 명확히 고지 드립니다.

마. 이에 원고는 2018. 12. 29. E에 대하여 이 사건 매매계약을 파기한다는 내용의 문자메시지를 발송하였다.

바. 한편, 피고 C는 2018. 1. 15.경 피고 D협회와 사이에, 피고 C가 공인중개사법에 따른 부동산중개행위를 하는 과정에서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 입힌 경우, 피고 C의 그 거래당사자에 대한 손해배상채무를 100,000,000원의 한도에서 보상하여 주기로 하는 내용의 공제계약을 체결하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 6호증, 을가 제1호증, 을다 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 피고 B에 대한 청구에 관하여

이 사건 매매계약 중 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 부분은 피고 B가 E로부터 그 매도 권한을 받지 아니한 상태에서 체결된 것이어서 무효이다. 따라서 피고 B는 원고에게 원고가 지급한 대금 합계 70,500,000원(= 40,500,000원 + 30,000,000원)을 반환할 의무가 있다. 그리고 피고 B의 위와 같은 무권대리로 인하여 이 사건 매매계약이 무효로 되었으므로, 피고 B는 그로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다. 그리고 한편, 이 사건 매매계약에서 일방 당사자의 채무불이행으로 인한 손해배상의 기준을 계약금 상당액으로 정하고 있는바, 이는 손해배상의 예정을 정한 것이라 할 것이다. 따라서 피고 B는 위 대금과 계약금 상당 손해배상금을 합한 111,000,000원(=70,500,000원 + 40,500,000원) 및 이에 대한 원고의 피고 E에 대한 이 사건 매매계약파기의 문자메시지를 발송한

날 다음 날인 2018. 12. 30.부터의 지연손해금을 지급할의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구에 관하여

피고 C는 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B가 E로부터 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 매도 권한을 받지 않았다는 사실을 제대로 확인하지 아니한 채 이 사건 매매계약을 중개하였다. 따라서 피고 C는 피고 B와 각자 그로 인하여 이 사건 매매계약이 무효로 됨에 따라 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

다. 피고 D협회에 대한 청구에 관하여

피고 C의 원고에 대한 위 제2의 나.항 기재 손해배상채무는 공인중개사법에 따른 부동산중개행위를 하는 과정에서 발생한 것이므로, 피고 D협회는 피고 C와 체결한 공제계약에 따라 피고 C와 연대하여 원고에게 그 공제한도인 100,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약 중 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 부분이 무권대리에 의한 것인지에 관하여

1) 인정 사실

가) 피고 B가 이 사건 매매계약을 체결할 당시 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 부분은 E을 대행하여 체결하였던 사실, 그런데 E이 2018. 12. 27. 원고에게 제1의 라. 항 기재와 같이 피고 B에게 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 매도 권한을 위임한 사실이 없다는 내용의 문자메시지를 발송하였던 사실은 앞서 본 바와 같다.

나) 그러나 한편, 을가 제1호증의 1, 2(이 법원의 수원시 영통구 F동장에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 각 위임장에 날인된 E의 인영이 E의 인영에 의한 것임이 인정되므로, 각 문서 전체의 진정성립이 인정된다. 이에 대하여 원고는 위 각 위임장이 E의 변경 전 인감에 의한 것으로 위조되었다는 취지로 항변하나, 위 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실과 그 사실을 통하여 알 수있는 사정 즉, 위 각 위임장의 작성일은 2018. 3. 28., 2018. 5. 25. 각 작성된 것이고, 특히 을가 제1호증의 2의 경우 E이 직접 발급받은 인감증명서까지 첨부된 점, E의

인감은 위 각 위임장이 작성된 이후인 2018. 11. 22. 비로소 교체된 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 위 각 위임장이 위조되었다는 사실을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다), 을가 제2, 3, 7, 12호증의 각 기재, 갑 제14호증의 음성, 이 법원의 수원시 영통구 F동장에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

(1) 앞서 본 바와 같이 피고 B와 E은 부부이고, 이 사건 아파트를 각 1/2 지분으로 공유하고 있었다.

(2) 그러던 중 피고 B와 E은 2018년 3월경 미국으로의 이주를 결심하고, 이 사건 아파트를 처분하기로 하였다. 이를 위하여 E은 2018. 3. 28.경 '이 사건 아파트를 처분함에 있어 매매계약의 체결 및 처분에 관한 일체의 행위와 매도용 인감증명서, 주민등록초본 등 소유권이전등기에 필요한 제반 서류의 발급' 등을 위임하는 위임장을 작성하고, 피고 B에게 이를 교부하였다.

(3) 이후 E과 피고 B가 함께 2018년 5월경 미국으로 출국하게 되자, E은 2018. 5. 25. 위 (2)항과 같은 내용의 위임장을 작성하고, 피고 B의 언니인 G에게 이를 교부하였다.

(4) 그 후 피고 B는 2018. 9. 15. 귀국하게 되었는데, 당시 피고 B와 E은 다음과 같은 문자메시지를 주고받았다.

2018. 9. 15.

피고 B: 여보 나 잘 도착했어요.

E: 네 계획했던 일 잘 보고 또 계속 연락할게요.

2018. 9. 17.

피고 B: 오늘 집은 3번 보고 갔고, 비행기에서 뉴스 모든 방송사 챙겨 보니, 9. 13. 부동산 대책 때문에 매매는 힘들 것 같아서 전세, 월세, 다 내놓고, 동일 쪽 부동산도 새로 내놓고 왔어요 .

E: 매매가 너무 힘들 것 같으면, 월세/전세로 최대한 원하는 대로 맞춰줘 보세요. 톡보면 통화 한 번 해요.

(5) 이후 피고 B는 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였는데, E은 그 후 피고B를 상대로 이혼 청구의 소를 제기한 후, 2018. 12. 27. 원고에게 제1의 라. 항 기재와 같은 내용의 문자메시지를 보냈고, 원고는 곧바로 2018. 12. 29. E에 대하여 이 사건매매계약을 파기한다는 내용의 문자메시지를

보냈다.

(6) 그러자 피고 B의 언니인 G는 원고와의 통화 과정에서 원고가 G에 대하여 이 사건 매매계약이 취소될 것 같다고 말하자, G가 원고에게 "취소가 왜 되었어요? 위임장을 다 써주고 갔는데", "저한테 위임장 다 있어요"라고 말하였다.

(7) 한편, E은 2019. 11. 4. '이 사건 아파트 매도 권한을 피고 B에게 위임한 사실이 맞다.'는 내용의 진술서를 작성하여 이를 이 법원에 제출하기도 하였다.

2) 구체적인 판단

이 사건 아파트의 매도 경위 등 위 인정 사실에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B는 E로부터 이 사건 아파트의 E지분 매도 권한을 받은 사실이 추인되고, 이후 E이 원고에 대하여 이를 부정하는 취지의 문자메시지를 발송하였고, 여기에 위 권한을 회수하는 의사가 포함되어 있다고 보더라도, 이는 이 사건 매매계약 체결 이후의 사정에 불과하여 장래를 향하여만 효력이 있을 따름이다.

가) 이 사건 매매계약은 피고 B와 E이 미국으로 이주하게 되면서 한국에서의 재산 정리를 위하여 체결하게 된 것으로 보인다.

나) 이를 위하여 E은 당초 2018. 3. 28. 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 매도권한 및 그 소유권 이전을 위한 제반 서류의 발급을 위임하는 내용의 위임장을 작성하여, 피고 B에게 이를 교부하였고, 이후 피고 B가 E과 함께 미국으로 가게 되자, 피고B의 언니에게 같은 내용의 위임장을 작성·교부하였다.

다) 이후 피고 B가 단독으로 귀국하여 직접 이 사건 아파트의 매도에 관한 업무를 수행하였던 것으로 보이는데, 그 과정에서 E은 피고 B에게 이 사건 아파트의 매매가 어려우면 임대차계약이나 전세계약의 체결도 알아보라는 취지로 이야기하는 등 피고 B에게 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 매도 권한까지 부여하였음을 암시하는 표현을 사용하였다.

라) 앞서 본 바와 같이 E이 이 사건 매매계약 체결 이후 2018. 12. 27. 원고에 대하여 피고 B에게 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 매도 권한을 위임한 사실이 없다는 취지의 문자메시지를 발송하기는 하였다. 그러나 ① 당시는 E이 피고 B를 상대로 이혼소송을 제기한 시점이어서, 피고 B와의

재산분할의 문제도 있는 상황이었고, 피고B에 대해서도 감정이 좋지 아니한 상태였던 것으로 보인다.

② 그리고 위 문자메시지의 내용은 피고 B나 언니에 대하여 각 작성하였던 위임장의 기재와도 부합하지 아니한다. ③ 더군다나 위 문자메시지의 내용에는 이 사건 매매계약에 관한 계약서에 날인된 인영이 E의 교체되기 전 인장에 의한 것으로 위조되었다는 내용이 포함되어 있는 데, E의 인장은 이 사건 매매계약서가 작성된 이후인 2018. 11. 22. 비로소 교체되었는 바, 이 사건 매매계약 체결 당시는 오히려 교체되어 폐기되기 전 인장이 유효한 상태였으므로, 이 사건 매매계약서의 작성 경위에 관한 E의 위 문자메시지의 내용은 객관적 사실과도 부합하지 아니한다. ④ 또한, 원고가 피고 B의 언니 G에 대하여 이 사건매매계약을 파기하고자 한다는 전화를 하였을 당시 G가 곧바로 원고에게 E로부터 이 사건 아파트의 E 지분 매도 권한을 위임받았다고 말하였다. ⑤ 나아가 E은 2019. 11.4. 다시 이 법원에 피고 B에게 이 사건 아파트 매도 권한을 위임한 사실이 있다는 내용의 진술서를 작성하여 제출하기도 하였다. 위와 같은 사정을 종합하면, E의 위 문자메시지의 내용은 그대로 믿을 수 없다.

나. 소결론

그렇다면 이 사건 매매계약 중 이 사건 아파트의 E 지분에 관한 부분은 피고 B의 E로부터의 적법한 대리권에 기초한 것으로서 무권대리에 해당한다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 피고들에 대한 각 청구는 모두 받아들일 수 없다.

4. 결론

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

판사 이승훈

