

인천지방법원 2024. 9. 4 선고 2022가단201500 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A지역주택조합설립추진위원회

소송대리인 법무법인 해정

담당변호사 문병만, 민지예

피 고 B

소송대리인 C

소송대리인 법무법인 하신

담당변호사 안나현, 지혜롬

변 론 종 결 2024. 8. 21.

판 결 선 고 2024. 9. 4.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 88,000,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터

다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

원고는 지역주택조합 사업을 추진하기 위하여, 2020. 12. 8. 피고를 대리한 피고의 아버지 C와의 사이에, 원고가 피고로부터 피고 소유의 인천 서구 D건물 E호(이하 이 사건 부동산이라 한다)를 121,584,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 이 사건 매매계약이라 한다)을 체결한 사실, 이 사건 매매계약 체결 당시 C은 피고의 인감증명서, 신분증 사본, 위임장을 제출한 사실, 이 사건 부동산에 관하여 2021. 1. 14. 소외 F 앞으로 소유권이전등기가 경료된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑제1호증, 갑제2호증, 갑제12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는, C에게 이 사건 계약 체결에 관한 적법한 대리권이 있었거나 C이 위 인감도장 등을 소지함에 따라 표현대리의 법리에 따라 피고에게 이 사건 계약의 효력이 미치는 바, 피고가 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 부동산을 소외 F에게 매각하고 소유권이전등기를 경료하여 줌에 따라 이 사건 계약은 이행불능 되었으므로, 피고는 원고에게 전부배상 또는 대상청구로 이 사건 부동산의 매각대금 상당인 88,000,000원을 지급할 의무가 있고, 설령 이 사건 매매계약이 효력을 상실하였다 하여도 적어도 부당이득으로 계약금 6,000,000원을 원고에게 반환할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

살피건대, 갑제1호증 내지 갑제12호증의 각 기재만으로는 C에게 이 사건 매매계약 체결에 관한

적법한 대리권이 있음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 표현대리의 성립 여부에 관하여 보면, C이 피고의 위임장, 인감증명서, 신분증 사본을 제출하였음은 앞서 본바와 같다.

그러나 기록에 의하면, C은 등기권리증을 제시하지 아니하였고, 위 인감증명서는 매수인을 지정하여 발급하는 ‘부동산 매도용’이 아닌 일반 인감증명서이며, 중개사 등의 중개가 없고, 계약 당시 실물 도장의 소지 여부도 불명하며, 원고가 전화통화 등을 통하여 피고에게 대리권 수여 여부를 확인하려는 노력은 일체 하지 아니한 것으로 보이는 바, 그렇다면, 원고는 대리인을 상대로 거래하는 매수인으로서 응당 지켜야할 주의를 다하지 못한 과실이 있다 할 것이고 민법 제125조, 제126조, 제129조 소정의 표현대리는 모두 성립되지 않는다고 보아야 한다.

그러므로, 이 사건 매매계약이 피고에게 효력을 미침을 전제로 하는 원고의 주장은 더 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지영