

전주지방법원 정읍지원 2020. 8. 18 선고 2019가단1549 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 모악

담당변호사 김현민, 최영호

2. C조합

3. D

변 론 종 결 2020. 6. 23.

판 결 선 고 2020. 8. 18.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 별지 기재 건물에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2019. 3. 21. 접수 제5163호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 피고 C조합은 원고에게 별지 기재 건물에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2019. 3. 21. 접수 제5164호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
3. 피고 D은 원고에게 별지 기재 건물에 관하여 전주지방법원 부안등기소 2019. 5. 3. 접수 제8008호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
4. 소송비용은 피고 B이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 매매계약 및 소유권이전등기 등

피고 B은 2019. 3. 12. 원고의 대리인 E과 원고가 소유한 별지 기재 건물(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2019. 3. 21. 피고 B 명의로 주문 제1항 기재 소유권이전등기를 마쳤다.

같은 날 위 소유권이전등기에 터 잡아 피고 C조합 명의의 주문 제2항 기재 근저당권설정등기가 경로되었고, 2019. 5. 3. 피고 D 명의의 주문 제3항 기재 근저당권설정등기가 경로되었다(갑 제2호증).

2. 매매계약의 효력

가. 그런데 원고가 현재 이 사건 아파트의 소유권이전등기에 필요한 등기필정보를 소지하고 있는 것으로 보임에도, E이 이 사건 매매계약을 체결할 때에는 위 등기필정보를 원고로부터 받아 소지하지 않고 있었던 점, 그래서 등기필정보를 대체하기 위하여 등기신청대리인이 원고로부터 위임받았음을 확인하는 서면(부동산등기법 제51조)이 작성되었는데(갑 제1호증의 8) 그것도 등기신청대리인이 원고의 필적을 임의로 기재하여 작성하였고(2020. 6. 5.자 감정서), 실제 원고의 의사를 확인하지는 않았던 것으로 보이는 점, 부동산매도용 인감증명서도 원고가 아닌 E이 신청하여 발급된 것인 점(갑 제1호증의 2) 등 제반 사정에 비추어 보면, E은 원고로부터 이 사건 아파트 매매에 관한 대리권을 수여받지 않았다고 봄이 상당하다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 이 사건 매매계약에 따른 책임을 부담하지 않는다.

나. 이에 대하여 피고 B은 E에게 원고를 대리하여 이 사건 아파트를 담보로 대출을 받을 기본대리권이 있었는데, E이 그 권한 외의 법률행위로 이 사건 매매계약을 체결한 것이고, 피고 B이 E에게 이 사건

매매계약을 체결할 대리권도 있다고 믿을 만한 정당한 사유가 있으므로, 민법 제126조에 의하여 원고는 이 사건 매매계약에 따른 책임을 부담해야 한다고 주장한다.

다. 그러나 이 사건 매매계약은 거래가액이 57,000,000원으로 비교적 고가에 속하는 재산을 처분하는 행위이므로 매도인의 대리인이라고 주장하는 사람과 계약을 체결할 때에는 대리권 확인에 더 신중할 필요가 있고, E은 이 사건 매매계약 체결 당시 등기필정보를 소지하지 않았는데, 원고가 이 사건 아파트의 소유권을 취득한 날은 2019. 1. 2.로서(갑 제2호증) 이 사건 매매계약일인 2019. 3. 12.과 매우 가까운 점에 비추어 보면, 매도인 측에서 등기필정보를 소지하지 않고 있다는 것은 상당히 이례적인 경우로서 그 경위를 더 자세히 확인할 필요가 있었다고 할 것이다. 심지어 피고 B은 원고와 연락을 취하려고 하였는데 E이 원고에게 치매 증상이 있다고 하여 연락하지 못하였다는 취지로 주장하는데(2020. 6. 16.자 준비서면 5면), 원고에게 치매 증상이 있다면 자녀인 E이 이를 이용하여 재산을 임의로 처분하려는 것일 수도 있음을 쉽게 생각할 수 있고, 치매 증상이 있는 사람은 의사능력을 부정되는 경우가 많아 대리권을 수여하는 법률행위 자체가 불가능할 수 있으므로(성년후견인이 선임되어야 한다), 피고 B은 E의 대리권에 의구심을 가지는 것이 합당하다. 그리고 부동산매도용 인감증명서는 E이 신청하여 발급된 것이어서(갑 제1호증의 2) 원고의 자녀이자 원고의 인감을 소지하고 있는 E이라면 얼마든지 발급받을 수 있으므로 그것만으로 원고의 의사를 분명하게 알 수는 없다.

라. 그럼에도 피고 B은 변호사사무실을 통하여 이 사건 매매계약을 진행한다는 것만 믿고 E의 대리권의 존부에 관하여 별다른 확인을 하지 않았고(계약체결에 법률전문가의 도움을 받았다는 것만으로, 상대방에게 대리권이 없다는 사실을 알지 못한 데에 과실이 없다고 할 수는 없다), 위 사무실의 변호사조차도 이를 제대로 확인하지 않은 것으로 보인다(오히려 위 변호사는 원고의 필적을 임의로 기재하여 등기에 필요한 서류를 작성하기도 하였다. 갑 제1호증의 8, 2020. 6. 5.자 감정서). 그리고 피고 B은 매매대금도 E의 계좌로 이체하였고(을가 제1호증), 영수증도 E이 작성한 것만 수령하였다(을가 제2호증).

마. 위와 같은 사정을 종합하면, 피고 B이 E에게 원고를 대리하여 이 사건 아파트를 매도할 권한이 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있다고 할 수 없으므로, 원고가 민법 제126조에 따라 이 사건

매매계약에 따른 책임을 부담한다고 할 수 없다.

3. 결론

그렇다면 피고 B 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 하고, 원인무효인 위 소유권이전등기에 터 잡아 경료된 피고 C조합, D의 근저당권설정등기 역시 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

판사 허윤범

별지