

서울고등법원 2015. 6. 30 선고 2015나2006591(본소), 2015나2006607(반소) 판결
[매매대금반환 등 · 잔금지급청구등]

전 문

원고(반소피고), 항소인

1. A
2. B
3. C

피고(반소원고), 피항소인

D

변론 종결 2015. 5. 28.

판결 선고 2015. 6. 30.

제 1 심판결 수원지방법원 2015. 1. 20. 선고 2013가합25760(본소), 2014가합 65581(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)들의 본소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고(반소원고)는, 원고(반소피고) A에게 170,660,000원 및 위금원 중 16,000,000원에 대하여는 2004. 10. 6.부터, 2 53,330,000원에 대하여는 2004. 10. 20.부터, 3 80,000,000원에 대하여는 2005. 1. 10.부터, 4 5,330,000원에 대하여는 2005. 2. 5.부터, 5 16,000,000원에 대하여는 2010. 2. 4.부터, 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하고, 원고(반소피고) B에게 85,340,000원 및 위 금원 중 18,000,000원에 대하여는 2004. 10. 6.부터, 2 26,670,000원에 대하여는 2004. 10. 20.부터, 3 40,000,000원에 대하여는 2005. 1. 10.부터, 4 2,670,000원에 대하여는 2005.2. 5.부터, 5 8,000,000원에 대하여는 2010. 2. 4.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하고, 원고(반소피고) C에게 64,000,000원 및 위 금원 중 16,000,000원에 대하여는 2004. 10. 6.부터, 2 20,000,000원에 대하여는 2004. 10. 20.부터, 3 30,000,000원에 대하여는 2005. 1. 10.부터, 4 2,000,000원에 대하여는 2005. 2. 5.부터, 56,000,000원에 대하여는 2010. 2. 4.부터, 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

민사소송법 제420조 본문에 의하여 제1심 판결의 이유를 이 판결의 이유로 인용한다. 다만 아래와 같이 이 법원에서 한 원고들의 주장에 관한 판단을 추가한다.

2. 추가 판단

가. 원고들의 주장

분할전 E 임야에 관한 매매계약(이하 '분할전 E 매매계약'이라고 한다)은 그 매매계약서상 매수인이 'G 외 4인, 代 A'로 기재되어 있는데 G 자신이 매수인으로 기재되어있는 것을 전혀 모르고 있고 '외 4인' 부분은 이를 특정할 기준이 없어 그 매수인이 특정되지 아니하였므로 무효이거나, 원고 A이 G으로부터 아무런 권한을 부여받지 않고임의로 G의 대리인으로서 계약을 체결한 무권대리행위이므로 무효이다.

나. 판단

1) 계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우에 행위자 또는 명의인 가운데 누구를 계약의 당사자를 볼 것인가에 관하여는, 우선 행위자와 상대방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약의 당사자로 확정해야 하고, 행위자와 상대방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질 · 내용 · 목적 · 체결 경위 등 그 계약 체결 전후의 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의자 중 누구를 계약 당사자로 이해할 것인가 에 의하여 당사자를 결정하여야 한다. 한편 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 반증이 없는 한 그 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 합리적인 이유설시도 없이 이를 배척하여서는 아니 되나, 처분문서라 할지라도 그 기재 내용과 다른 명시적 · 묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재 내용과 다른 사실을 인정할 수 있고, 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험법칙과 논리법칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있다(대법원 2006. 12. 21. 선고 2004다45400 판결 등 참조).

2) 갑2-1의 기재에 의하면, 분할전 E 임야에 관한 매매계약서(갑2-1)의 매수인란에 'G 외 4인, 代 A'이라고 기재되어 있는 점이 인정된다.

그러나 앞서 든 증거와 갑4, 12, 16의 기재 및 제1심 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 1 | 매매계약을 중개한 제1심 증인 G이 '원고 A이 피고가 대리한 피고의 아들 H로부터 | 임야를 매수하면서 자신에게 원고 A이 공무원이라서 매매계약서상 이름이 들어가면 안된다고 설명하였고, 자신이 이러한 사정을 피고에게 알려주어 실매수자가 아닌 다른 사람의 명의로 계약을 체결하는 데 대하여 피고도 암묵적으로 동의하였으며, 그에 따라 매수인을 'G

외 4명'으로 기재하여 1 매매계약이 체결되었다. 이후 체결된 분할전 E 매매계약에는 자신이 관여한 바 없고, 분할전 E 임야의 매매계약서의 매수인란에 자신이 매수인으로 되어 있는 것은 1 매매계약의 해제 시기 즈음까지 모르고 있었다'고 진술하고 있는 점에 비추어, 피고가 자신 소유의 분할전 E 임야에 관한 매매계약을 체결할 때도 위와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 보이는 점, 2 제1심에서 원고들은 스스로 '원고들이 공무원 신분이므로 부동산 매매계약서에 원고들의 이름이 들어가서는 안되는 사정으로 인하여 분할전 E 매매계약 당시 원고들과 G 사이의 명의신탁약정에 따라 G 명의로 계약한 것이 고, 위 매매계약 체결 당시 피고도 G이 실제 매수인이 아니라는 것 알고 있었다'라는 취지로 주장한 점, 3 원고들은 분할전 E 매매계약과 관련하여 피고에게 총 매매대금 3억 2,000만 원 중 2억 9,000만 원을 지급하였는데, 피고는 2005. 1. 10. 2차 중도금 일부로 지급된 1억 5,000만 원에 대하여 "To A" 이라고 기재한 영수증을 교부하였고, 2005. 2. 4. 나머지 2차 중도금으로 지급된 1,000만 원에 대하여는 원고들이 매수한 1에 관한 대금 4,000만 원과 합한 금액인 5,000만 원에 대한 영수증(갑4-2)을 원고 A에게 교부한 점, 4 그 밖에 분할전 E 매매계약 체결 이후 10년 이상 원고들과 피고 사이에 진행되어 온 건축허가신청 등 관련 협의 내용과 원고들이 분할 전 E 매매계약의 매수인으로서 이 사건 본소 청구를 제기한 점 등에 비추어 보면, 분할전 E 매매계약의 매수인은 원고들이라고 봄이 상당하므로 원고들이 주장하는 바와 같이 위 매매계약의 매수인이 특정되지 아니하였다고 보기 어렵다. 또한 위 매매계약의 매수인을 G이 아닌 원고들로 보는 이상 원고 A의 행위를 G을 대리한 무권대리행위로 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 어느 모로 보나 받아들이기 어렵다.

3. 결론

제1심 판결은 정당하다. 원고들의 본소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.

재판장 판사 이경춘, 판사 권동주, 판사 황의동