

서울중앙지방법원 2014. 11. 14 선고 2013가합553359 판결 [매매대금 등 청구의 소]

전 문

원고A

피고1. 법무법인 B

2. 현대해상화재보험 주식회사

변론 종결 2014. 10. 24.

판결 선고 2014. 11. 14.

주 문

1. 피고 법무법인 B은 원고에게 191,250,000원 및 이에 대하여 2013. 8. 20.부터 2014. 11. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 현대해상화재보험 주식회사에 대한 청구 및 피고 법무법인 B에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 법무법인 B 사이에 생긴 부분의 3/5은 원고가, 나머지는 피고 법무법인 B이 각 부담하고, 원고와 피고 현대해상화재보험 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 450,000,000원 및 이에 대하여 2013. 8. 20.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 피고 법무법인 B(이하 '피고 B'이라 한다)에 등기사무처리업무를 의뢰한 자이고, 피고 현대해상화재보험 주식회사(이하 '피고 현대해상'이라 한다)는 피고 B와 사이에 보험금액 5억 원(자기부담금 1,000만 원), 피보험자 피고 B, 보험기간 2013. 1. 25.부터 2014. 1. 25.까지로 정하여 피고 B이 법률서비스 제공 과정에서 업무상 과실로 발생시킨 의뢰인 또는 제3자에 대한 법률상의 손해배상책임을 보장하는 내용의 전문인 배상책임보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결한 보험자이다.

나. 원고는 2003. 8.경 소외 C과 사이에 안산시 단원구 D 전 12,682㎡ 및 E 전 1,140㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 각 3,460/15,500 지분과 2644.635/15,500 지분이전청구권 가등기를 C에게 매매하는 내용의 매매계약을 체결하였다(다만, 위 3,460/15,500 지분에 관하여는 원고가 F에게 매도하고, F이 이를 다시 C에게 매도하는 형식을 취하였다).

다. 원고와 C은 피고 B에 위 매매계약에 따른 등기업무의 처리를 의뢰하면서, C이 이 사건 부동산 중 위 각 지분에 관한 소유권을 이전받은 다음 그 중 3,460/15,500 지분을 담보로 대출을 받아 잔금을 지급하기로 약정하였고, 이에 대하여 피고 B의 등기팀장인 G은 피고 B이 잔금 지급을 보증하여주겠다고 약속하면서 2013. 8. 20. 피고 B 명의로 원고에게 아래와 같은 확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다)를 작성·교부하여 주었다.

본 법무법인은 본건 부동산(안산시 D 토지 중 3,460/15,500 지분)에 대한 담보대출 실행 후 책임지고 매도인 원고에게 매매대금 450,000,000원을 지급할 것을 확약합니다.

1. 만약 서류의 반환이 이루어지지 못하여 매도인에게 손해가 발생하면 본 법무법인에서 책임집니다.
2. 단, 대출 불능시 소유권이전서류 및 가등기양도서류(2,644.635/15,500) 일체를 매도인에게 반환할 것을 보증합니다.

라. 이 사건 부동산의 등기 변동 현황

1) 가등기 및 소유권이전등기의 이전 이 사건 부동산 중 원고 명의의 2644.635/15,500

지분이전청구권가등기에 관하여 2013. 9. 2. C 앞으로 2013. 8. 19.자 매매를 원인으로 한 가등기이전의 부가등기 및 위 가등기에 기한 소유권이전등기가 경료되었다.

또한, 이 사건 부동산 중 원고 명의의 3,460/15,500 지분에 관하여 2013. 9. 27. F 앞으로 2013. 8. 16.자 매매를 원인으로 소유권이전등기가 경료되고, 다시 같은 날 C 앞으로 2013. 8. 19.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

2) 근저당권설정등기의 경료 C은 2013. 9. 13. 성윤파트너스대부 주식회사(이하 '성윤파트너스'라 한다) 앞으로 이 사건 부동산 중 2644.635/15,500 지분에 관하여 채권최고액 225,000,000원, 채무자 C, 채권자 성윤파트너스로 된 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

3) 가등기 경료 이 사건 부동산 중 2644.635/15,500 지분 및 3,460/15,500 지분 합계 6104.635/15,500 지분에 관하여 2013. 10. 7. 원고 앞으로 매매예약을 원인으로 한 지분이전청구권가등기가 경료되었다.

마. 한편, 피고 B은 G을 해임하고, 사문서위조 및 위조사문서행사, 업무상배임 등의 혐의로 고소하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(각 가지번호 포함), 을가 제1, 4호증, 을나 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 부동산 중 원고 소유의 지분 또는 지분이전청구권가등기에 관하여 매수인인 C 앞으로 소유권이전등기가 경료되었음에도 원고가 C으로부터 매매대금을 지급받지 못하였는바, ① 피고 B은 이 사건 확약서에서 매매대금의 지급을 보증하였는데, 현재 원고가 그 매매대금을 지급받지 못하고 있으므로 이를 지급할 의무가 있고, ② 피고 B은 원고로부터 등기업무를 의뢰받았으므로 매매대금의 수령과 동시에 등기 이전을 처리하여야 할 의무가 있음에도 원고에게 위험성이 높은 '선 등기 후 대금수령'의 잘못된 방식을 권유하여 손해를 가하였는바, 위와 같이 수임한 등기업무를 제대로 수행하지 않은 계약상 과실 책임이 있으며, ③ 가사 그렇지 않더라도 피고 B은 위 등기업무를 처리한

G의 사용자로서 G이 이 사건 확약서를 임의로 작성하여 주는 등으로 원고를 설득하여 원고가 선 등기 후 대금 수령 방식을 택하게 되었고, 그로 인하여 원고가 그 소유권을 이전하여 주고서도 그 대금을 지급받지 못하였을 뿐만 아니라 C이 자신의 명의로 소유권이전등기가 되어 있음을 기화로 근저당권을 설정하는 등으로 인하여 원상회복을 받기 어렵게 되는 등의 손해를 입게 되었으므로, 피고 B은 G의 위와 같은 불법행위로 인하여 원고가 입은 손해에 대하여 사용자책임을 부담한다.

나. 판단

1) 이 사건 확약서에 기한 청구 가) 이 사건 확약서에 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 진정성립도 추정되나, 그와 같은 사실상 추정은 날인행위가 작성명의인 이외의 자에 의하여 이루어진 것임이 밝혀진 경우에는 깨어지므로, 문서제출자는 그 날인행위가 작성명의인으로부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실까지 입증할 책임이 있다(대법원 2003. 4. 8. 선고 2002다69686 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 확약서에 날인된 피고 B의 인영이 피고 B의 인장에 의한 것임은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 한편 위 확약서에 피고 B의 인장을 날인한 사람이 등기팀장 G이라는 사실 역시 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 문서제출자인 원고로서는 G의 날인행위가 피고 B로부터 위임받은 정당한 권원에 의한 것이라는 사실까지 입증할 책임이 있다. 그러나 등기팀장에 불과한 G이 독자적으로 4억 5,000만 원에 달하는 지급보증을 하거나 피고 B로 하여금 위 매매대금 지급채무를 보증하도록 할 권한은 없다 할 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나) 원고는, 이 사건 확약서는 등기업무를 전담하여 처리한 G이 피고 B의 사무실에서 작성하여 교부하여 주었고, 당시 G이 피고 B의 대표자의 승인을 얻은 듯한 외관을 작출하여 원고로서는 이를 믿을 수밖에 없었으므로, 피고 B은 책임을 부담한다고 주장한다(민법 제126조 표현대리 주장으로 설회한다).

그러므로 과연 원고가 G에게 피고 B을 대리하여 이 사건 확약서 작성행위를 할 수 있는 적법한 권한이 있는 것으로 믿을 만한 정당한 이유가 있었는지에 관하여 보건대, 위에서 든 증거들에 의하여

알 수 있는 다음의 사정, 즉 ① 이 사건 확약서의 내용은 피고 B이 C이 이 사건 부동산 중 일부 지분을 담보로 대출받은 금원을 매매대금으로 지급하지 않을 경우 위 매매대금 자체를 피고 B이 대위 지급하겠다는 약정인데, 등기업무처리를 위임받은 데에 불과한 피고 B이 아무런 대가없이 위와 같은 매매대금 지급의무를 보증한다는 것 자체가 이례적인 것으로 법무법인의 고유한 업무영역에 속한다고 보기 어려운 점, ② 이 사건 확약서가 보증하는 금액이 4억 5,000만 원에 이르는 큰 액수임에도 불구하고, 원고는 피고 B에 대하여 아무런 확인절차를 거친 바가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고는 당시 G에게 이 사건 확약서를 작성할 권한이 있다고 믿은 데에 정당한 이유가 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 계약상 책임 청구 매도인이 대금을 모두 지급받지 못한 상태에서 매수인 앞으로 목적물에 관한 소유권이전등기를 경료하였다면, 이는 법이 동시이행의 항변권 등으로 마련한 대금 수령의 보장을 매도인이 자신의 의사에 기하여 포기한 것으로서 다른 특별한 사정이 없는 한 대금을 받지 못하는 위험을 스스로 인수한 것으로 평가된다.

앞서 본 인정사실에 의하면, 원고는 매수인인 C의 매매대금 재원을 마련하여 주기 위한 방편으로 C과 사이에 매매대금을 지급받기 전에 이 사건 부동산 중 원고의 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐 주기로 약정하였고, 위 약정에 따라 피고 B은 의뢰받은 등기업무를 처리하였다 할 것이므로, 원고가 피고 B의 직원인 G의 설득에 의하여 위와 같이 선 등기 방식을 선택하였다 하더라도, 그러한 사정만으로 피고 B이 원고로부터 위임받은 등기업무를 처리하는 과정에 어떠한 과실이 있다고 보기 어렵고, 이와 달리 매매계약의 당사자 간의 약정에도 불구하고 피고 B이 매매대금의 지급과 동시에 소유권이전등기업무를 처리하여 주어야 할 의무가 있다고 볼 아무런 증거가 없다.

원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 사용자책임 청구 가) 손해배상책임의 성립

피용자의 불법행위가 외관상 사무집행의 범위 내에서 속하는 것으로 보이는 경우에 있어서도 피용자의 행위가 사용자나 사용자에 같음하여 그 사무를 감독하는 자의 사무집행행위에 해당하지 않음을 피해자 자신이 알았거나 중대한 과실로 인하여 알지 못한 경우에는 사용자책임을 물을 수 없을

것인데, 이 경우 중대한 과실이란 거래의 상대방이 조금만 주의를 기울였다면 피용자의 행위가 그 직무권한 내에서 적법하게 행하여진 것이 아니라는 사정을 알 수 있었음에도 만연히 이를 직무권한 내의 행위라고 믿음으로써 일반인에게 요구되는 주의의무에 현저히 위반하는 것으로 거의 고의에 가까운 정도로 주의가 결여되고, 공평의 관점에서 상대방을 구태여 보호할 필요가 없다고 봄이 상당하다고 인정되는 상태를 말한다(대법원 2002. 12. 10. 선고 2001다58443 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, G이 원고와 C의 매매계약 체결 이후 등기업무처리를 의뢰함에 있어 피고 B의 사무실에서 원고에게 이 사건 확약서를 작성하여 준 행위는 실제로 G이 위와 같은 약정을 할 권한이 있는지 여부를 떠나 당시 등기팀장의 지위에서 수행할 수 있는 본연의 직무행위인 등기업무, 서류작성 업무 등과 밀접한 관련이 있고 외관상으로도 직무범위에 속하는 행위라고 할 것이고, 앞서 본 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 원고는 C에게 이 사건 부동산 중 자신의 지분을 매도함에 있어 대금 수령과 동시에 그 소유권이전등기를 경료하여 주려고 하였던 점, ② G은 C와 함께 원고에게 C의 매매대금 재원 마련을 위하여 먼저 소유권이전등기를 경료하여 주면 이를 담보로 대출받은 금원을 지급하겠다고 하면서 피고 B이 위 대금지급채무를 보증하겠다고 약정하였고, 이에 원고가 위험부담을 안고 위와 같이 등기를 먼저 이전하여 주기로 한 것으로 보이는 점, ③ G은 원고에게 피고 현대해상과 체결한 보험증서까지 교부하였던 점 등의 사정에 비추어 보면, 원고의 입장에서는 피고 B의 약정을 신뢰할 수 있었고 실제로도 그로 인하여 매매대금을 모두 지급받지 않은 상태에서 C에게 이 사건 부동산 중 원고의 지분에 관한 소유권을 이전한 것으로 보아야 할 것이다. 또한 원고가 이 사건 부동산을 매도하여 등기업무를 의뢰하는 과정에서 이 사건 확약서를 받게 된 것으로서 달리 등기업무, 대출에 대하여 전문적인 지식을 가지고 있었던 것으로 보이지도 않으므로, 이 사건 확약서가 G의 권한 범위 내에 있는 것인지 여부에 대하여 피고 B에게 직접 확인할 것을 기대하기는 어렵다 할 것이어서, 원고가 그러한 확인을 하지 않은 점에 과실이 있다고 하더라도 일반인에게 요구되는 주의의무에 현저히 위반하는 것으로 거의 고의에 가까운 정도로 주의가 결여되고, 공평의 관점에서 원고를 구태여 보호할 필요가 없는 경우라고 할 수는 없다 할 것이다.

따라서 G은 피고 B의 피용자로서 피고 B을 대리할 권한이 없음에도 이 사건 확약서를 위조하여 임의로 원고에게 이 사건 확약서를 교부하여 줌으로써 이를 신뢰한 원고로 하여금 이 사건 부동산의

원고 지분 중 일부를 회복할 수 없게 되는 손해를 입게 하였는바, G의 이러한 행위는 원고에 대하여 불법행위를 구성하고, 피고 B은 사용자로서 민법 제756조에 따라 이로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

나) 손해배상의 범위

나아가 피고 B이 배상하여야 할 손해배상의 범위에 관하여 보건대, 불법행위로 인한 재산상의 손해를 위법한 가해행위로 인하여 발생한 재산상의 불이익, 즉 불법행위가 없었더라면 존재하였을 재산 상태와 불법행위가 가해진 이후의 재산 상태와의 차이를 말한다.

이 사건 확약서 작성 이후 이 사건 부동산 중 원고의 2,644.635/15,500 지분이전청구권가등기에 관하여 2013. 9. 2. C 앞으로 가등기이전의 부기등기 및 위 가등기에 기한 소유권이전등기가 경료되었는데, 그 후 2013. 9. 13. 성윤파트너스 앞으로 채권최고액 2억 2,500만 원의 근저당권설정등기가 경료된 사실, 2013. 9. 27. 이 사건 부동산 중 원고의 3,460/15,500 지분에 관하여 F을 거쳐 C 앞으로 지분소유권이전등기가 경료된 사실은 앞에서 본 바와 같고, 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 위와 같이 소유권이 이전되었음에도 매매대금이 지급되지 않아 G, C 등에게 이익을 제기하자 2013. 10. 7. C이 원고로부터 이전받은 위 6,104.635/15,500 지분에 관하여 원고 앞으로 지분이전청구권의 가등기(이하 '이 사건 가등기'라 한다)를 경료하여 준 사실을 인정할 수 있는바, 이에 따르면 원고로서는 이 사건 가등기를 경료 받음으로써 이 사건 부동산 중 3,460/15,500 지분에 관하여는 원상회복이 된 것과 동일한 만족을 얻었다 할 것이나, 2,644.635/15,500 지분에 관하여는 성윤파트너스의 근저당권이 설정됨에 따라 위 채권최고액 만큼 가치를 상실하는 손해를 입게 되었다고 봄이 상당하다(원고는 이 사건 가등기 이후에 추가로 근저당권설정등기가 경료되어 이 사건 가등기로서 손해의 전보가 이루어지지 않았다고 주장하나, 원고가 가등기에 기한 소유권이전의 본등기를 경료하면, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 제3자 명의의 근저당권설정등기는 부동산등기법 제5조 제2호 소정의 '사건이 등기할 것이 아닌 때'에 해당하는 것으로 보아 직권 말소될 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다).

다) 책임의 제한

다만 앞서 본 바와 같이 원고가 G의 대리권을 의심할 만한 사정이 있었음에도 그 권한 유무를 충분히

확인하지 아니한 잘못이 있고, 이러한 과실도 손해의 발생 및 확대에 한 원인이 되었다 할 것이다. 따라서 피고 B이 배상할 손해액을 정함에 있어 이를 참작하기로 하되, 원고와 G 사이의 거래 경위, G이 피고 B의 직원으로서 담당해 온 업무의 내용 및 피고 B이 내부통제 및 관리감독을 제대로 하지 못한 책임의 정도 등 이 사건 변론에 나타난 제반사정을 종합하면, 피고 B의 책임비율을 손해액의 85%로 제한함이 상당하다.

라) 소결

따라서 피고 B은 원고에게 손해배상금 191,250,000원(= 부동산 가치 상실액 225,000,000원 × 0.85) 및 이에 대하여 G의 불법행위일인 2013. 8. 20.부터 피고 B이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2014. 11. 14.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 배상할 의무가 있다.

3. 피고 현대해상에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B이 원고로부터 의뢰받은 등기업무는 매매대금의 지급과 보관, 관리 등 이전등기절차에 부수되는 업무까지 포함한다 할 것인데, 피고 B은 이러한 등기업무를 수행함에 있어 선 등기 후 대금수령의 방식의 위험을 검토하고 등기업무를 취급해야 함에도 위험성이 높은 방식을 선택하여 원고에게 권유하였고, 위와 같은 잘못된 선택으로 인하여 원고로 하여금 이 사건 부동산에 관한 지분을 C에게 이전하고도 대금을 수령하지 못하는 등의 손해를 입게 하였다. 따라서 피고 현대해상은 이 사건 보험계약에 따라 피고 B의 위와 같은 업무상 과실로 인하여 발생한 손해에 대하여 원고에게 보험금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 을나 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 보험계약에서 보상하는 손해는 '피고 B이나 그 대리인에 의해 제3자에 대한 전문적 법률서비스를 수행하거나 수행하지 못하는 과정에서의 실수, 과실, 태만, 인격침해에서 비롯되어야 한다'고 규정하고 있는바, 이는 피고 B이 부담하는 모든 손해배상책임을 담보하는 것이 아니라, 변호사로서 법률적 용역이나 자문을

수행하는 과정에서 업무상 과실로 제3자에게 손해가 발생한 경우를 이에 대한 손해배상책임을 담보하는 것이라 할 것이다.

앞서 본 인정사실에 비추어 보면, 원고가 자신의 판단에 의하여 매매대금을 지급받지 않은 상태에서 소유권이전등기를 먼저 경료하기로 선택하였고, 이에 따라 피고 B이 매수인 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주었다 할 것이므로, 피고 B이 원고에게 위와 같은 등기업무를 처리함에 있어서는 어떠한 업무상 과실이 있다고 보기 어렵고, 달리 피고 B이 원고의 매매대금 수령과 등기이전의 동시이행 요청을 무시하고 이를 진행하였다고 볼 아무런 증거가 없다.

따라서 피고 B이 법률서비스를 제공하는 과정에서 업무상 과실로 손해를 가하였음을 전제로 한 피고 현대해상에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하며, 피고 현대해상에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김성수

판사김유진

판사하승우