

광주지방법원 2020. 8. 28 선고 2019나2502 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 조영희

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 이수동

소송복대리인 변호사 류엄지

변론 종결 2020. 7. 24.

판결 선고 2020. 8. 28.

제 1 심 판결 광주지방법원 2019. 4. 30. 선고 2017가단19611 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 70,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

(1) 피고는 서울 은평구 G 건물을 임차하여 관엽류 도매업을 하고 있었고, H공사(변경 전 명칭 : C공사)가 시행하는 D 도시개발사업과 관련하여 신축될 근린생활점포를 분양받을 것이 예정되어 있었다(이하 위와 같은 피고의 수분양권을 '이 사건 수분양권'이라 한다).

(2) 피고와 부동산 중개인 망 F은 2006. 12. 14. '피고는 망 F에게 서울 은평구 G을 매매대금 5,000만 원에 매도한다. 피고는 망 F으로부터 계약 당일 계약금 1,000만원을 지급받았고, 2006. 12. 27.까지 잔금 4,000만 원을 지급받기로 한다.'는 내용의 매매계약을 체결하고, 매매계약서(을 제1호증의 1)를 작성하였다.

(3) 위 매매대금의 지급으로 Ⅱ 1)으로부터, 2006. 12. 14. 피고의 배우자 J 명의 계좌로 1,000만 원이 입금되었고, 2016. 12. 29. 위 J 명의 계좌와 피고 명의 계좌로 각 2,000만 원이 입금되었다.

(4) H공사는 2007. 6. 7. 피고를 생활대책대상자로 결정하였으나, 2014. 12. 1. K용지 지분권리 공급 계획을 취소하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 제1호증의 1(피고는 망 F 작성 명의 부분의 진정성립을 다투나, 이 법원의 L동장에 대한 사실조회결과에 의하면, 을 제1호증의 1에 기재되어있는 망 F의 주민등록번호가 망 F의 실제 주민등록번호와 일치하는 사실을 인정할 수 있고, 을 제1호증의 1의 망 F 서명 부분의 필체가 갑 제22호증의 망 F 서명 부분의 필체와 동일한 것으로 보이는바, 이와 같은 사정을 포함한 변론 전체의 취지에 의하면, 을 제1호증의 1 중 망 F 작성 명의 부분의 진정성립을 인정할 수 있다), 2, 을 제6호증, 을 제7호증의 1, 2의 각 기재, 이 법원의 H공사에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장 요지

원고는 2006. 12. 14. 피고로부터 직접 이 사건 수분양권을 매수하였거나, 피고를 대리한 망

F으로부터 이 사건 수분양권을 7,000만 원에 매수하였는데, 망 F은 피고로부터 대리권한을 수여받은 대리인이거나 민법 제125조2)의 표현대리인에 해당하므로, 원고와 피고를 당사자로 하는 2006. 12. 14.자 이 사건 수분양권 매매계약(이하 '이 사건 수분양권 매매계약'이라 한다)의 효력은 피고에게 미치고, 원고는 피고에게 매매대금 7,000만 원을 지급하였다. 그런데 H공사가 K용지 지분권리 공급 계획을 취소하여 위 계약은 쌍방의 귀책사유 없이 채무의 이행이 불가능하게 되었고, 그에 따라 원고가 피고에게 이미 지급한 매매대금 7,000만 원은 법률상 원인 없는 급부가 되었다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득의 반환으로 7,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고가 피고와 직접 이 사건 수분양권 매매계약을 체결하였는지에 관하여

원고가 피고와 직접 이 사건 수분양권 매매계약을 체결하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 원고가 피고로부터 권한을 수여받은 망 F과 이 사건 수분양권 매매계약을 체결하였는지에 관하여

1) 갑 제21호증(피고가 2006. 12. 14. 원고에게 이 사건 수분양권을 7,000만 원에 매도하였다는 내용의 계약서이고, 매도인 성명 위쪽에 망 F의 이름이 기재되어 있다) 중 피고 작성 명의 부분은 그 진정성립을 인정할 증거가 없어 증거로 삼을 수 없다.

2) 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3 내지 10호증, 갑 제11호증의 1, 2, 갑 제13 내지 16호증, 갑 제24호증의 1 내지 24의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 망 F에게 피고가 매도인으로 기재되어 있고 매수인이 기재되지 아니한 2006. 12. 29.자 이 사건 수분양권 매매계약서, 이행각서, 권리포기각서, 양도각서 등과 피고가 위임인으로 기재되어 있고 수임인과 위임내용이 기재되지 아니한 2006. 12. 29.자 위임장 및 2006. 12. 29. 발급된 피고의 인감증명서, 주민등록표 등을 교부하여, 망F이 그 무렵 원고에게 이를 교부한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 기초사실 기재와 같이, 피고와 망 F은 2006. 12. 14. 피고가 임차하고 있는 건물로서 이 사건 수분양권의 기초가 되는 서울 은평구 G에 관한 매매계약을 체결하였으므로, 위 매매계약의 목적물은 이 사건 수분양권이라고 인정할 수 있는데, 피고가 망 F에게 이 사건 수분양권을 매도하는 한편 망

F에게 피고를 대리하여 이 사건 수분양권을 제3자에게 매도할 권한까지 수여하였다는 것은 경험칙상 쉽게 납득하기 어렵고, 오히려 피고는 피고 주장과 같이 망 F이 이 사건 수분양권을 전매하는 것에 협조하기 위하여 망 F에게 위와 같은 서류를 교부한 것으로 보인다. 나아가 원고는 I에게 매매대금 7,000만 원을 현금으로 교부하였는데, I은 그 중 5,000만 원은 피고에게 지급하고, 나머지 2,000만 원은 피고와 망 F 사이의 중개 수수료 약정에 따라 망 F에게 지급하였다는 취지로 주장하나, 매매대금이 7,000만 원인 매매계약에서 중개 수수료를 2,000만 원으로 약정한다는 것은 매우 이례적이므로, 원고 주장에 비추어 보더라도, 망 F이 피고로부터 이 사건 수분양권을 5,000만 원에 매수하여 원고에게 7,000만 원에 전매하였을 가능성이 높다고 보인다.

3) 따라서 앞서 인정한 사실만으로는 피고가 망 F에게 이 사건 수분양권의 매도권한을 수여하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다[갑 제12, 22, 23호증(각 피고 명의 영수증)은 진정성립을 인정할 증거가 없거나, 진정성립이 인정된다고 하더라도 피고가 이 사건 수분양권의 전매를 위하여 작성해 준 것이라고 보인다].

다. 원고가 민법 제125조의 표현대리인인 망 F과 이 사건 수분양권 매매계약을 체결하였는지에 관하여

1) 민법 제125조에 의하면, 제3자에 대하여 타인에게 대리권을 수여함을 표시한 자는 그 대리권의 범위 내에서 행한 그 타인과 그 제3자간의 법률행위에 대하여 책임이 있으나, 제3자가 대리권 없음을 알았거나 알 수 있었을 때에는 그러하지 아니하다

2) 앞서 인정한 바와 같이, 피고는 망 F에게 수임인과 위임내용이 기재되어 있지 아니한 피고 명의의 위임장, 매수인이 기재되지 아니한 피고 명의의 매매계약서, 피고의 인감증명서 등을 교부하였으나, 위와 같은 사실만으로는 피고가 원고에 대하여 망 F에 대한 이 사건 수분양권 매도 권한 수여의 표시를 하였다고 인정하기 어렵고, 달리 피고가 매도 권한 수여의 표시를 하였다는 사실을 인정할 증거가 없다.

설령 피고가 매도 권한 수여의 표시를 하였다고 하더라도, 피고 명의의 위임장에 수임인이나 위임내용이 기재되어 있지 아니하였으므로, 원고로서는 피고를 상대로 망 F에게 이 사건 수분양권의 매도 권한이 있는지를 확인해 보았어야 할 것인데, 원고가 피고를 상대로 그와 같은 확인을 하였다는

사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고는 망F에게 피고를 대리하여 이 사건 수분양권을 매도할 권한이 없음을 알 수 있었다고 인정할 수 있다.

3) 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 소결론

위와 같이 이 사건 수분양권 매매계약의 효력이 피고에게 미친다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에서 하는 원고의 주장은 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 이지영, 판사 박옥희, 판사 김용태

1) 이 사건에서 제출된 증거만으로는 1 이 망 F이나 원고와 어떤 관계가 있는 사람인지 알 수 없다.

2) 원고의 주장 취지를 종합하면, 민법 제125조의 표현대리에 의한 법률효과를 주장하는 것으로 보인다.