

대구지방법원 영덕지원 2018. 6. 19 선고 2017가단1412 판결 [소유권이전등기 청구]

재판경과

대구지방법원 2018. 12. 12 선고 2018나5360 판결

대구지방법원 영덕지원 2018. 6. 19 선고 2017가단1412 판결

전문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 서영규, 박진호

소송복대리인 변호사 신용길

피고C

소송대리인 D

변론 종결 2018. 5. 29.

판결 선고 2018. 6. 19.

주문

1. 원고들의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 2분의 1 지분에 관하여 2016. 10. 19.자 교환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 원고들 주장의 요지

피고는 경북 영덕군 E 대 629m² 지상에 'F빌라'(이하 '이 사건 빌라'라 한다)를 신축하던 중 위 대지가 협소하여 이 사건 빌라를 남향으로 건축하는 것이 불가능하자, 위 대지에 인접한 원고 A 소유의 경북 영덕군 G 대 158m²와 원고 B 소유의 H 대 169m²(이하 위 두 토지를 통틀어 '이 사건 각 토지'라 한다)를 양수하기로 하고, 대리인 I을 통하여 2016. 10. 19. 원고들과 사이에, 이 사건 각 토지와 이 사건 빌라 J호(별지 목록 기재 부동산이다. 이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 교환하기로 하는 계약을 체결하였다. I에게 피고를 대리하여 이 사건 각 토지에 관한 교환계약을 체결할 권한이 없었다 하더라도 피고는 민법 제126조가 정하고 있는 표현대리 규정에 따라 위 교환계약에 따른 의무를 부담한다. 원고들은 위 교환계약에 따라 이 사건 각 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 그럼에도 피고는 원고들에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 해 주지 않고 있다.

따라서 피고는 원고들에게 이 사건 건물 중 각 2분의 1 지분에 관하여 2016. 10. 19.자 교환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2. 판단

가. 원고들은, 원고들이 주장하는 교환계약이 체결되었음을 증명하기 위하여 갑 제3호증(합의서, 이하 '이 사건 합의서'라 한다)을 제출하였다. 이 사건 합의서에는 '원고들은 이 사건 각 토지를 피고에게 양도하고, 피고는 이 사건 빌라가 완공되면 원고들에게 이 사건 건물을 양도한다'는 취지로 기재되어 있고, '피고의 대리인 I'이라 기재된 부분에 I의 날인이 되어 있다.

그런데 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정, 즉 이 사건 합의서 중 1의 이름 옆에 기재되어 있는 1의 주민등록번호 'K'가 1의 실제 주민등록번호 'L'과 다른 점(숫자의 배열이 완전히 달라 이를 단순히 오타라고 보기도 어렵다)에 비추어 보면, 1이 이 사건 합의서를 작성하였다는 점에 부합하는 듯한 갑 제4호증의 기재, 증인 1의 증언은 믿기 어렵고, 달리 이 사건에 제출된 증거만으로는 이 사건 합의서가 1에 의하여 작성되었다고 보기 어렵다.

나. 설령 이 사건 합의서가 1에 의하여 작성되었다 하더라도, 피고가 이 사건 합의서에 따라 원고들에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기의무를 부담한다고 하기 위해서는 1에게 피고를 대리할 권한이 있었다는 점이 인정되어야 하고, 대리권이 있다는 점에 대한 증명책임은 그 효과를 주장하는 원고들에게 있다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다42195 판결 등 참조).

그런데 갑 제3, 4호증의 각 기재, 증인 1, M의 각 증언, 이 법원의 N설계사무소, 주식회사 O, P건축사사무소에 대한 각 사실조회 결과만으로는 1에게 피고를 대리하여 이 사건 합의서를 작성할 권한이 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 민법 제126조의 표현대리는 대리인이 대리권을 넘어 대리행위를 한 경우에 그 대리권을 신뢰하여 거래를 한 자를 보호하기 위한 것으로서 기본대리권의 존재를 그 요건으로 한다. 그런데 증인 1, M의 각 증언, 이 법원의 N설계사무소, 주식회사 O, P건축사사무소에 대한 각 사실조회 결과만으로는 1이 위 교환계약을 체결할 당시 피고로부터 피고를 대리하여 어떠한 법률행위를 할 권한을 위임받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 민법 제126조에서 말하는 권한을 넘은 표현대리는 현재에 대리권을 가진 자가 그 권한을 넘은 경우에 성립하는 것이지, 현재에 아무런 대리권도 가지지 아니한 자가 본인을 위하여 한 어떤 대리행위가 과거에 이미 가졌던 대리권을 넘은 경우에까지 성립하는 것은 아니다(대법원 2008. 1. 31. 선고 2007다74713 판결 등 참조). 따라서 원고들이 주장하는 바와 같이 1이 이 사건 빌라 착공 무렵 피고를 대리하여 이 사건 빌라 설계나 시공에 관한 계약을 체결할 권한이 있었다고 하더라도, 이 사건 합의서 작성 무렵까지 이러한 권한이 있었다고 인정할 만한 아무런 증거도 없는 이상, 이를 기본대리권으로 하여 표현대리가 성립할 여지는 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사진영현

별지