

대구지방법원 2016. 6. 30 선고 2015나8375 판결 [소유권이전등기 등 청구]

재판경과

대구지방법원 2016. 6. 30 선고 2015나8375 판결

대구지방법원 안동지원 2015. 4. 29 선고 2014가단2686 판결

전문

원고, 항소인겸피항소인A

피고, 피항소인1. B

2. C

3. D

4. F

5. G

피고, 피항소인겸항소인6. E

변론종결2016. 5. 3.

판결 선고2016. 6. 30.

제1심판결대구지방법원 안동지원 2015. 4. 29. 선고 2014가단2686 판결

주문

1. 당심에서 추가된 부분을 포함하여 제1심판결 중 피고 B에 대한 인도청구부분을 다음과 같이 변경한다.

피고 B은 원고에게 별지 목록 제2, 3항 기재 과수목 중 3/13 지분을 인도하라.

2. 제1심판결 중 피고 E 패소부분을 취소하고 위 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

3. 원고의 피고 C, D, E, F, G에 대한 항소 및 당심에서 추가된 청구를 모두 기각한다.

4. 원고와 피고 B 사이에 생긴 소송총비용은 피고 B이, 원고와 피고 E 사이에 생긴 소송총비용은 원고가, 원고와 피고 C, D, F, G 사이에 생긴 항소제기 이후의 비용은 원고가 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고들은 원고로부터 5,000,000원 중 피고 B은 3/13 지분, 피고 C, D, E, F, G는 각 2/13 지분에 해당하는 금원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 피고 B은 3/13 지분, 피고 C, D, E, F, G는 각 2/13 지분에 관하여 각 2013. 5. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 피고들은 원고에게 별지 목록 제2, 3항 기재 과수목에 관하여 피고 B은 3/13 지분을, 피고 C, D, E, F, G는 각 2/13 지분을 각 인도하라(원고는 당심에서 별지 목록 제3항 기재 과수목의 인도를 구하는 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

가. 원고

1) 제1심판결 중 피고 G에 대한 소유권이전등기청구부분을 취소한다. 피고 G는 원고로부터 5,000,000원 중 2/13 지분에 해당하는 금원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 2/13 지분에 관하여 2013. 5. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2) 제1심 판결 중 인도청구부분을 취소한다. 피고들은 원고에게 별지 목록 제2항 기재 과수목에

관하여 피고 B은 3/13 지분을, 피고 C, D, E, F, G는 각 2/13 지분을 각 인도하라.

나. 피고 E

주문 제2항과 같다.

이 유

1. 이 법원의 심판 범위

원고는 제1심에서 피고들에 대하여 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 대한 소유권이전등기와 별지 목록 제2항 기재 과수목(이하 '제1 과수목'이라 한다)에 대한 인도를 구하였는데 제1심법원은 ① 소유권이전등기청구 중 피고 G에 대한 청구를 기각하고 피고 G를 제외한 나머지 피고들에 대한 청구를 인용하였으며 ② 제1 과수목 인도청구를 모두 기각하였다. 한편 소유권이전등기청구 중 원고는 피고 G에 대한 부분에 대하여, 피고 E은 자신 부분에 대하여 항소하였고, 인도청구부분에 대하여는 원고가 항소하였으므로 이 법원의 심판 범위는 ① 피고 E, G에 대한 소유권이전등기청구 부분과 ② 피고들에 대한 제1 과수목 인도청구 부분과 당심에서 추가된 별지 목록 제3항 기재 과수목(이하 '제2 과수목'이라 한다) 인도청구 부분에 한정된다.

2. 기초사실

가. 망 H는 이 사건 주택을 소유하다가 사망하였는데 망 H의 상속인들로서 처인 피고 B이 3/13 지분을, 자녀인 피고 C, D, E, F, G(이하 '피고 C 외 4인'이라 한다)이 각 2/13 지분을 상속하였다.

나. 원고의 대리인인 원고의 모 I은 2013. 5. 28. 피고 B과 사이에 이 사건 주택 및 제1, 2과수목을 매수하기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서 아래와 같은 내용의 '부동산 지상권 매매계약서'(갑 제2호증, 이하 '이 사건 매매계약서'라 한다)를 작성하였는데 이 사건 매매계약서에의 매수인란에 원고, 매도인란에 피고 B의 인장이 날인되어 있고 이 사건 계쟁문구의 피고 C 외 4인의 이름 아래 피고 C, D, E, F 명의의 인장이 날인되어 있으나 피고 G의 인장은 날인되어 있지 않다.

가옥1) 소재지 : 경북 영주시 Q 13통(R)2) 과수원3) 소재지 : 경북 영주시 S답 O 전(R)4) 매도자 : B
매수자 : A

매도자 B의 상기 가옥과 과수원 일체의 지상권을 자녀들(C, D, E, F, G)의 권리(상속)를 포기하기로
동의하에 매수자 A에게 매매합니다(이하 '이 사건 계쟁문구'라 한다).

* 매년 토지 사용료는 매수자 A가 부담한다. 방한칸 사용

계약금 : 일백만원(1,000,000) 2013. 5. 28.

중도금 : 이백만원(2,000,000) 2013. 5. 28.

잔금 : 사백만원(4,000,000) 추가 일백만원

* 자녀들의 인장 확인 후 잔금을 지급한다.

: 총 팔백만원

보증인 : K

다. 원고는 이 사건 매매계약서 작성 당일 이 사건 매매계약의 매매대금의 일부로 피고 B에게 300만
원을 입금하였는데, 피고 B은 2013. 7.경부터 이 사건 매매계약의 해제 또는 무효를 주장하면서
2014. 5. 23. 위 300원을 원고에게 다시 송금하였고 이에 원고는 2014. 6. 13. 대구지방법원
2014년 금제413호로 피공탁자를 피고 B으로 하여 300만 원을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 원고의 청구원인

1) 피고 B은 2013. 5. 28. 피고 C 외 4인을 대리하여(원고는 피고 C 외 4인이 이 사건 매매계약서에
자신들의 인장을 날인함으로써 피고 B에게 이 사건 주택 및 제1, 2과수목에 대한 상속지분의 매도에
대한 대리권을 수여하였다는 취지로 주장한다) 원고를 대리한 I과 '피고들이 망 H로부터 상속받은 이
사건 주택 및 제1, 2과수목을 800만 원에 원고에게 매도하기로 하는' 내용의 매매계약을 체결하였고
원고는 피고 B에게 매매대금의 일부로 300만 원을 공탁하였으므로, 피고들은 나머지 500만 원을
상속지분별로 원고로부터 지급받음과 동시에 원고에게 각 상속지분별로 이 사건 주택에 관하여 이
사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 제1, 2과수목을 인도할 의무가
있다(주위적 주장).

2) 가사 피고 C 외 4인이 피고 B에게 이 사건 매매계약에 대한 대리권을 수여하지 않았다 하더라도, 피고 B이 피고 C 외 4인의 인장을 가지고 있어 피고 C 외 4인이 대리권 수여의 의사표시를 하였거나 또는 원고가 피고 B에게 대리권이 있다고 믿은 데 대한 정당한 이유가 있으므로 민법 제125조 또는 제126조에 의한 표현대리가 성립한다(예비적 주장).

4. 피고 G, 피고 E에 대한 소유권이전등기청구에 관한 판단

가. 피고 G에 대한 소유권이전등기청구에 관한 판단

1) 주위적 주장에 대한 판단 살피건대 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 계쟁문구에 피고 G의 인장이 날인되어 있지 아니하며, 달리 피고 G가 피고 B에게 이 사건 매매계약에 대한 대리권을 수여하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 피고 G에 대한 주위적 주장은 이유 없다.

2) 예비적 주장에 대한 판단 피고 G가 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 대리권 수여의 의사표시를 하였다는 점을 인정할 증거가 민법 제125조의 표현대리가 성립될 수 없고, 피고 B에게 피고 G에 대한 기본대리권이 있음을 인정할 증거가 없는 이상 민법 제126조의 표현대리도 성립하지 아니한다.

따라서 원고의 피고 G에 대한 예비적 주장 역시 이유 없다.

3) 따라서 원고의 피고 G에 대한 소유권이전등기 청구는 이유 없다.

나. 피고 E에 대한 소유권이전등기청구에 관한 판단

1) 관련 법리 인영의 동일성이 인정되면 인영 부분의 진정성립이 추정되고, 인영 부분 등의 진정성립이 인정된다면 다른 특별한 사정이 없는 한 당해 문서는 그 전체가 완성되어 있는 상태에서 작성명의인이 그러한 서명·날인·무인을 하였다고 추정할 수 있으나, 완성문서로서의 진정성립의 추정이 반복되어 백지문서 또는 미완성 부분을 작성명의자가 아닌 자가 보충하였다는 등의 사정이 밝혀진 경우라면, 다시 그 백지문서 또는 미완성 부분이 정당한 권한에 기하여 보충되었다는 점에 관하여는 그 문서의 진정성립을 주장하는 자 또는 문서제출자에게 그 입증책임이 있다(대법원 2003.

4. 11. 선고 2001다11406 판결 등 참조).

2) 주위적 주장에 대한 판단 살피건대 이 사건 계쟁문구에 피고 C, D, E, F(이하 '피고 C 외 3인'이라 한다) 명의의 인영이 날인된 사실은 인정된다. 그러나 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 C 외 3인은 이 사건 매매계약서에 날인된 인장은 자신들이

고교시절 저축통장을 만들 때 사용한 것으로 몇십 년 동안 사용하지 않은 것이고 이 사건 매매계약과 관련하여 인장을 준 적이 없다고 주장하는 점, ② 이 사건 매매계약서에는 피고 C 외 3인의 인감증명서가 첨부되어 있지 아니하고 위 인장들이 인감도장이라고 볼 만한 증거도 없는 점, ③ 이 사건 매매계약서에는 피고 C 외 3인이 피고 B에게 대리권을 수여한다는 내용이 명시적으로 기재되어 있지 아니하며 피고 C 외 3인의 위임장도 첨부되지 아니한 점 등에 비추어 보면 이 사건 계쟁문구 아래 피고 C 외 3인 명의의 인영은 피고 B에 의하여 도용된 것이라 할 것이므로 이 사건 매매계약서 중 이 사건 계쟁문구에 대하여는 진정성립이 인정되지 아니하여 이 사건 계쟁문구는 피고 C 외 3인에게 효력이 없다 할 것이다(가사 이 사건 계쟁문구에 대한 진정성립이 인정된다 하더라도 앞서 본 사정 및 이 사건 계쟁문구의 내용, 이 사건 매매계약서에 매도자로 피고 B만이 기재되어 있는 점 등에 비추어 보면 이 사건 계쟁문구만으로는 피고 B이 피고 C 외 3인으로부터 대리권 등을 수여받아 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다). 따라서 원고의 피고 E에 대한 주위적 주장은 이유 없다.

3) 예비적 주장에 대한 판단 피고 B이 피고 C 외 3인의 인장을 가지고 있었다는 사실만으로 피고 C 외 3인이 원고에게 이 사건 매매계약에 대한 대리권 수여의 의사표시를 하였다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 민법 제125조의 표현대리가 성립될 수 없다 할 것이다(대법원 1973. 6. 5. 선고 72다2617 판결 등 참조). 또한 피고 B에게 피고 C 외 3인에 대한 기본대리권이 있음을 인정할 증거가 없는 이상 민법 제126조의 표현대리 역시 성립하지 아니한다 할 것이다. 따라서 원고의 피고 E에 대한 예비적 주장 역시 이유 없다.

4) 따라서 원고의 피고 E에 대한 소유권이전등기 청구는 이유 없다.

5. 피고들에 대한 제1, 2과수목 인도청구에 대한 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 대한 판단 위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약은 원고와 피고 B 사이에 이 사건 제1, 2과수목 전부에 대하여 체결되었다 할 것이므로 피고 B은 원고에게 이 사건 제1, 2과수목 전부를 인도할 의무가 있다 할 것이나 원고가 구하는 바에 따라 피고 B은 원고에게 이 사건 과수목 중 3/13 지분을 인도할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장에 대한 판단 가) 피고 B은, 이 사건 매매계약 체결 당시 치매로 인하여 계약을 체결할 만한 의사능력이 없었으므로 이 사건 매매계약은 무효라거나 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 피고 B에게 인지능력이 없다는 사실을 알고 있음에도 불구하고 이 사건 매매계약을 체결한 것은 반사회질서 법률행위로서 무효라고 주장하나, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 B의 위 주장은 모두 이유 없다.

나) 피고 B은, 제1, 2과수목은 피고들의 소유가 아니므로 피고 B이 원고에게 제1, 2과수목을 매도하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결한 것은 무권한자의 처분행위로서 무효라고 주장하나, 설령 제1, 2과수목이 피고들의 소유가 아니라 하더라도 그 매매계약은 유효하고 다만 매도인은 민법 제569조에 의한 담보책임만을 부담한다 할 것이므로 피고 B의 위 주장 역시 이유 없다.

다) 피고 B은, I이 피고 B에게 이 사건 매매계약서를 보여주지도 않고 그 내용도 알려주지도 않은 채 피고 B을 기망하여 이 사건 매매계약서에 피고들의 도장을 날인한 것이므로 2015. 10. 13.자 답변서의 송달로서 이 사건 매매계약을 해제하거나 이 사건 매매계약이 사기에 의한 의사표시임을 이유로 2015. 1. 13.자 준비서면의 송달로서 이 사건 매매계약을 취소한다고 주장한다.

그러므로 살피건대 피고 B의 위 주장을 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 든 각 증거, 제1심 증인 K의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사정, 즉 ① 원고의 대리인 I은 이 사건 매매계약 체결 당일인 2013. 5. 28. 보증인 K를 참석시킨 상태에서 피고 B에게 이 사건 매매계약서의 내용을 모두 읽어준 점, ② K는 이 사건 매매계약서가 I과 피고 B의 의사대로 작성되었다는 것을 보증하기 위하여 이 사건 매매계약서 하단에 자신의 인적사항을 기재한 점, ③ 원고는 피고 B의 요청에 따라 이 사건 매매계약 당일 계약금 및 중도금 합계 300만 원을 피고 B에게 송금한 점 등에 비추어 보면 이 사건 매매계약 당시 피고 B이 I으로부터 기망을 당하였다고 보기 어렵다. 따라서 피고 B의 위 주장도 이유 없다.

나. 피고 C 외 4인에 대한 청구에 관한 판단

살피건대 앞서 4의 가, 나항에서와 본 바와 같이 피고 B이 피고 C 외 4인으로부터 대리권을 수여받아 이 사건 매매계약을 체결하였다거나, 피고 C 외 4인에게 이 사건 매매계약에 대하여 민법 제125조 또는 126조에 따른 표현대리가 성립된다고 보기 어렵다. 따라서 피고 C 외 4인에게 이 사건

매매계약의 효력이 발생함을 전제로 한 원고의 피고 C 외 4인에 대한 인도청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 제1, 2과수목 인도 청구는 이유 있어 이를 인용하고 원고의 피고 E, G에 대한 소유권이전등기 청구 및 피고 C 외 4인에 대한 인도 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 피고 B에 대한 인도청구에 대한 원고 패소부분과 소유권이전등기 청구에 대한 피고 E 패소부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 당심에서 추가된 부분을 포함하여 제1심판결 중 피고 B에 대한 인도청구부분을 변경하고, 제1심 판결 중 피고 E 패소부분을 취소하고 위 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 원고의 피고 G, E, C, D, F에 대한 항소 및 당심에서 추가된 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박만호

판사김일수

판사신미진

별지

- 1) 이 사건 주택을 의미한다.
- 2) 이는 이 사건 주택 소재 지번을 잘못 기재한 것으로 보인다.
- 3) 제1, 2과수목을 의미한다.
- 4) 이는 제1, 2과수목이 식재된 토지를 잘못 기재한 것으로 보인다.